

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN



---

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 44 „AM SCHLOSSBERG“

### BEGRÜNDUNG

VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 4A Abs. 3 BAUGB

Fassung vom 07.11.2013  
Ergänzt am 30.01.2014

---

### OPLA

Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 15 98 750  
Fax: 0821 / 15 98 752  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

---

## **1    ÄNDERUNGEN ZUR ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 4A ABS. 3 BAUGB**

---

Folgende Änderungen wurden in dem Bebauungsplan Nr. 44 nach der dritten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB aufgrund der Anregungen und der erfolgten Abwägung im Gemeinderat von Untermeitingen vorgenommen:

### **Veränderungen in der Planzeichnung A2:**

- Die nördliche Baulinie auf dem Fl. St. 25 wurde nach Norden verschoben, diese Baulinie befindet sich jetzt 1,5 m südlich des öffentlichen Platzbereiches.

### **Veränderungen in der Satzung zu A1 und A2:**

- Geändert wurde in A1, Pkt.2.2 eine erweiterte Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Bestand.
- Geändert wurde in A 2 – Textteil zur Planzeichnung „Erneuerung baulicher Anlagen) die Präzisierung der Differenzierung zwischen den Grundstücken, auf denen ein Hauptgebäude nur gebaut werden darf, wenn der Bestand entfernt ist, und die Differenzierung zwischen den Grundstücken, auf denen ein Hauptgebäude auch gebaut werden darf, wenn der Bestand nicht entfernt wird.

---

## **2    ANLASS DER PLANUNG**

---

Die Gemeinde Untermeitingen ist derzeit zusammen mit den Nachbargemeinden Graben, Klosterlechfeld und Obermeitingen an der Erstellung eines Gemeinsamen Entwicklungskonzeptes (GEL Lechfeld) beteiligt. Im Rahmen dieses Gemeinsamen Entwicklungskonzeptes wurden die alten Ortskerne der Gemeinden auf ihre Stärken und Schwächen hin untersucht. Im Bereich des Schloßbergs wurden folgende Missstände festgestellt:

- Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum wird durch die Dominanz des Verkehrs – besonders des Schwerlastverkehrs – eingeschränkt, der den Schloßberg fast ungebremst ‚hinunterschießt‘. Dies erschwert die Querung der Straße für Fußgänger.
- Der ortsbildprägende Sonderbau des historischen Schlosses ist bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes nur ungenügend berücksichtigt. Der früher bestehende Sichtbezug zum über dem Dorf thronenden Schloss ist durch starken Baumbewuchs eingeschränkt. Es gibt keine gestalterische Verbindung zwischen Schloss und St.-Stephans-Kirche. Die wichtige Verbindungsachse zwischen Rathaus und Schloss ist nur in wenigen Bereichen attraktiv gestaltet.

- Der mitten im Ortszentrum gelegene Kreuzungsbereich Schloßberg/ Lechfelder Straße wird vom Verkehr dominiert, Wegebeziehungen für Fußgänger wurden nicht ausreichend berücksichtigt. Eine sichere Straßenquerung ist für Fußgänger kaum möglich. Zudem sind die beiden Grundstücke im Kreuzungsbereich (nördlich und südlich der Straße Schloßberg) untergenutzt bzw. unbebaut und somit ohne städtebaulich wirksame räumliche Kante. Hier besteht ein bauliches Nachverdichtungspotential. Die zukünftige Gebäudestellung in diesem Bereich hat entscheidenden Einfluss auf den Blickbezug zum prägenden Schloss und auf die Ausgestaltung des Straßenraums im Kreuzungsbereich.

Eine bereits umgesetzte Maßnahme des GEL Lechfelds war die vertiefte Untersuchung und Entwicklung von Rahmenplänen für die Ortsmitte Untermeitingens, die die genannten Missstände beheben.

Außerdem wurden die westlich der Kreuzung Schloßberg/Lechfelder Straße gelegenen Grundstücke verkauft und sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Um die beschriebenen Missstände zu beheben, den von der Gemeinde favorisierten Rahmenplan umzusetzen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung der untergenutzten Grundstücke zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan sichert eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Die dörfliche Mitte im Altortbereich wird durch die Planung gestärkt und aufgewertet.

### 3 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Fläche von insgesamt 77.857 m<sup>2</sup> (rund 7,8 ha).

Durch das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung die Kreisstraße A 19 (Schloßberg) und in Nord-Süd-Richtung die Kreisstraße A 22 (Lechfelder Straße/Fuggerstraße).

Der Geltungsbereich umfasst Gesamtflächen bzw. Teilflächen (TF) der folgenden Fl.-Nr. der Gemarkung Untermeitingen:

Fl.-Nr.	Fl.-Nr.	Fl.-Nr.	Fl.-Nr.	Fl.-Nr.	Fl.-Nr.
9/98 (TF)	30	41	84/2	310/1	410
	30/1	41/2	86 (TF)	310/2	414 (TF)
24	31	41/3 (TF)	86/4 (TF)	314	415/2 (TF)
25	32	42	86/5 (TF)	315/1 (TF)	440/1 (TF)
26	37	42/2	87 (TF)	316 (TF)	
28	37/3	42/3	87/3 (TF)	317 (TF)	514/2
29	37/5	43/3	88		
	37/6		89/7	367	

37/7			367/1 (TF)
37/8		91	367/2 (TF)
37/9		91/3	367/10
37/10		91/4	367/11
38		91/5	
39		92/7 (TF)	
39/2		92/11 (TF)	
39/3		92/12 (TF)	

### 3.2 Naturräumliche und strukturelle Situation

Der Planbereich umfasst den mittleren Teil des alten Ortskerns von Untermeitingen, der heute am westlichen Rand des Siedlungsgebietes liegt. Das Plangebiet erstreckt sich beidseits der Kreisstraße A 19 (Schloßberg) und der Kreisstraße A 22 (Lechfelder Straße/Fuggerstraße).

Das Planungsgebiet wird zwei verschiedenen naturräumlichen Untereinheiten zugeordnet, wobei die Hangleite, die den Planungsumgriff im Westen unterhalb des Schlosses nordsüdlich durchzieht, die Trennlinie bildet: oberhalb und somit westlich der Hangleite gehört das Bearbeitungsgebiet zur Untereinheit 047-B1, „Augsburger Hochterrasse“ der Naturraum-Gruppe Donau-Iller-Lechplatten und unterhalb (östlich) der Hangleite zur Untereinheit 047-A, „Talböden und Niederterrassen von Lech und Wertach mit dem Schmuttertal“.

Die Hangleite stellt in dem ansonsten strukturarmen Landschaftsraum ein landschaftlich prägendes Gliederungselement dar. Die Siedlungsgebiete der Lechfeldgemeinden liegen unterhalb der Hangleite auf der Niederterrasse. Lediglich Sonderbauten, wie Schloss und Kirche befinden sich weithin sichtbar oberhalb der Leite auf der Hochterrasse.

Der Planungsumgriff stellt sich als dörfliche Siedlungsfläche dar, die durch die Baulücken im Kreuzungsbereich Schloßberg/Lechfelder Straße, durch die verkehrstechnisch ausgebauten Straßen Schloßberg und Lechfelder Straße und durch verstellte Blickbeziehungen zum Schloss und zur Kirche (Bäume) strukturelle Mängel aufweist. Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut. Neben Wohnnutzung findet man eine gemischte Nutzungsstruktur mit Läden, Dienstleistung und Gastronomie im ehemaligen Schloss sowie östlich der Lechfelder Straße. Gegenüber dem Schloss liegt die St.-Stephans-Kirche mit Pfarrheim. Westlich des Kreuzungsbereiches Schloßberg/Lechfelder Straße befinden sich einige leer stehende Gebäude. Diese stehen in lockerer Anordnung auf den Grundstücken, die im Übrigen Grünflächen sind. Entlang der Lechfelder Straße/Fuggerstraße sowie südlich des Schlosses bestehen außerdem noch aktive Landwirte.

Das Plangebiet grenzt im Südosten und Nordosten an eine bestehende Mischbebauung, im Osten an bestehende Wohnbebauung, im Nordwesten, Südwesten und Westen an landwirtschaftliche Flächen. Im Nordwesten befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle und im Westen der Gemeindefriedhof.

### 3.3 Grünordnerischer Bestand

Im Planungsumgriff sind nur wenige prägende Grünstrukturen vorhanden. Insbesondere das Umfeld des Friedhofs weist einen älteren und prägenden Baumbestand auf. Entlang der Straße Schloßberg wurden im Bereich des Schlosses straßenbegleitende Bäume gepflanzt, die sich positiv auf den Straßenraum, der ansonsten wenig Aufenthaltsqualität aufweist, auswirken. Im östlichen Straßenabschnitt an einer Aufweitung im Straßenraum befindet sich das Kriegerdenkmal mit zwei alten und mächtigen Kastanien. Der alte Baumbestand und der kleine Platz bilden einen dörflichen Aufenthaltsbereich und gliedern den ansonsten für Fußgänger unattraktiven Straßenraum.



*Kastanien am Kriegerdenkmal*



*Prägender Baumbestand am Friedhof*

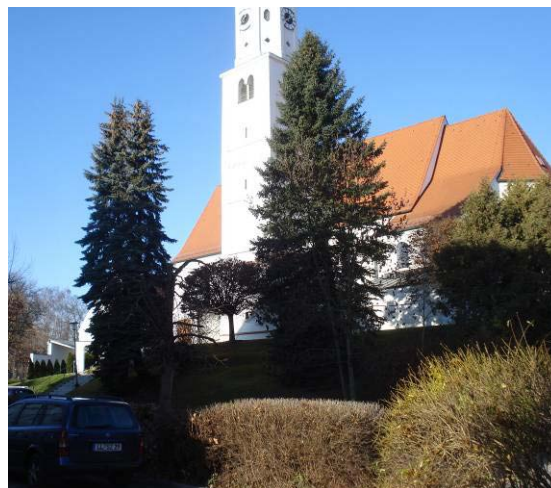
Der Platz am 'Gängele' verfügt über einen noch relativ jungen Baumbestand (Linden), der jedoch willkürlich angeordnet ist und den Platz eher vom Straßenraum abriegelt als verbindet. Im Osten dieses Platzbereiches befindet sich ein kleiner Kinderspielplatz.

Die Grünstrukturen an der Hangleite im Bereich des Grundstücks Schloßberg 3 verstellen die Blickbeziehung zum Schloss und sind zu entfernen. Auch die alte Kastanie am Kriegerdenkmal bildet in der Vegetationsperiode eine Barriere, ist jedoch aufgrund ihres Alters ortsbildprägend und sollte daher erhalten werden.

Vor der Kirche wurden einige Fichten und andere Koniferen gepflanzt, so dass der visuelle Bezug zum Schloss nicht mehr wahrnehmbar ist. Es ist zu erwarten, dass diese Bäume im Zuge ihres weiteren Wachstums die Kirche noch mehr abriegeln werden. Der Baumbestand sollte ebenfalls zugunsten der visuellen Erlebarkeit entfernt werden.



*Durch Baumbestand und Gebäude verstelltes Schloss*



*Durch Koniferen verstellte Kirche*

Die dörflichen Grundstücke sind nur mäßig begrünt. Im Bereich der untergenutzten bzw. leer stehenden Grundstücke im Kreuzungsbereich befinden sich vereinzelt ältere bzw. vergreiste Obstbäume. Ansonsten sind die großen Hofbäume für den Straßenraum der Lechfeldgemeinden prägend. Diese Struktur findet sich auch entlang der Lechfelder- und der Fuggerstraße. Im Planungsgebiet gibt es lediglich noch einen prägenden Hofbaum an der Fuggerstraße.

### 3.4 Artenschutz

**Bestand:** Im Umgriff des Bebauungsplanes ist aufgrund des Bestandes an älteren Haupt- und Nebengebäuden und älterem Baumbestand mit Asthöhlen ein Vorkommen von Fledermäusen wahrscheinlich.

Durch die Ausstattung des Bereiches mit älterem Baumbestand und die vorhandenen Gärten ist zudem von einer Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat für heimische Singvögel auszugehen. Die Ausstattung des Gebietes lässt auf das Vorkommen euryöker<sup>1</sup>, weitverbreiteter und ungefährdeter Arten schließen. Die älteren Bäume weisen durch vermutlich vorhandene Astlöcher Bruthöhlen für Höhlenbrüter auf, ansonsten ist die Gilde der Heckenbrüter vertreten.

**Auswirkungen:** Es ist davon auszugehen, dass der bauliche Altbestand über längere Zeiträume zumindest teilweise durch Neubauten ersetzt wird und somit eventuell Wohnhabitate von Fledermäusen verloren gehen können.

Auch werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ältere Bäume gefällt. Um eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist im Rahmen der Baugenehmigung im begründeten Verdachtsfall die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen. Auswirkungen auf Jagdhabitate und Flugrouten von Fledermäusen sind nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan ergänzt den Altbaumbestand durch die festgesetzten Neupflanzungen. Langfristig ist also von einer Erhöhung des Struktureichtums auszugehen.

<sup>1</sup> Euryöke Arten sind biologische Arten (Tiere und Pflanzen) die die Fähigkeit haben einen breiten Schwankungsbereich eines oder mehrerer Umweltfaktoren ertragen zu können, also einen diesbezüglich breiten Toleranzbereich aufweisen.

Eine Betroffenheit der weitverbreiteten und ungefährdeten Vogelarten und Baumhöhlen bewohnenden Fledermäusen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auszuschließen, wenn entsprechende Maßnahmen zum Fledermaus- und Vogelschutz ergriffen werden.

Bei punktuellen Eingriffen oder Störungen während der Durchführung von Baumaßnahmen können die Vogelarten auf angrenzende Gebiete ausweichen. Die Wirkungsempfindlichkeit der vermutlich vorkommenden europäischen Vogelarten ist vorhabensspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Auf eine weitergehende Prüfung (saP) kann verzichtet werden, denn der saP brauchen die Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle).

Im Rahmen der Baugenehmigung ist im begründeten Verdachtsfall für das Vorkommen von Fledermäusen in Gebäudealtbestand und in Altbäumen die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

## 4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION, VERFAHREN

### 4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Schlossberg“ Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche), Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gesamtanlagen (Ensembles) und Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen, Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und Flächen für Landwirtschaft dar.

Der Flächennutzungsplan stellt das Umfeld des Geltungsbereiches im Nordwesten, Südwesten und Westen als Flächen für die Landwirtschaft, im Norden und Süden als Gemischte Baufläche und im Nordosten, Südosten und Osten als Wohngebiet dar.



*Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Schlossberg“ (blaue Umgrenzung)*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden aufgrund der vorhandenen und vorgesehenen Nutzungen, öffentliche Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, sowie gemischte Bauflächen, in Form von Misch- und Dorfgebietsflächen festgesetzt. Damit entspricht der Bebauungsplan im Wesentlichen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Am Schlossberg“ ist im Bereich östlich der Lechfelder Straße (im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen; im Bebauungsplan Dorfgebiet) und im Bereich der westlichen Ortseinfahrt (im Flächennutzungsplan Flächen für Landwirtschaft; im Bebauungsplan Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und öffentliche Grünflächen) nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan gesichert. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

#### **4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Es grenzen keine bestehenden Bebauungspläne an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Schlossberg“ an.

#### **4.3 Verfahren gem. § 13a BauGB**

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Schlossberg“ hat eine Größe von insgesamt 77.857 m<sup>2</sup> (ca. 7,8 ha). Ein Teil des Geltungsbereiches ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf den Misch- und Dorfgebietsflächen ist eine Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,4 und 0,6 festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist somit eine überbaubare Grundstücksfläche von insgesamt rund 19.083 m<sup>2</sup> (1,9 ha) festgesetzt.

Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

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 Nr. 44 „Am Schlossberg“ der Gemeinde Untermeitingen kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

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

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

#### **4.4 Sog. einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB**

##### **4.4.1 Planzeichnung A1 „Bestandschutz baulicher Anlagen“**

Der Bebauungsplanumgriff der Planzeichnung A1 ist eindeutig definiert und wird in der Satzung als sog. einfacher Bebauungsplan festgesetzt.

Die Planzeichnung A1 setzt entsprechend des bereits bestehenden Gebietscharakters als Art der Nutzung ein Mischgebiet (MI), ein Dorfgebiet (MD) und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorhandenen Bestand durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt; ein Vortreten von Gebäudeteilen ist ausnahmsweise bis zu einer maximalen Fläche von insgesamt 30 m<sup>2</sup> zugelassen (siehe Textliche Festsetzungen C I) Pkt. 2.2).

Da weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fehlen, ist dieser Teil des Bebauungsplans ein sog. einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von baulichen Veränderungen an den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden (Schloss, St.-Stephan-Kirche, Wohngebäude Lechfelder Straße 5 und Wohngebäude Lechfelder Straße 6) hat in Abstimmung mit der Unteren und Höheren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

##### **4.4.2 Planzeichnung A2 „Erneuerungen baulicher Anlagen“, Teilräumlicher Geltungsbereich im Südwesten (MD 4)**

Der Bebauungsplanumgriff der Planzeichnung A2 wird im südwestlichen Bereich, Fl.Nr. 31 (TF), 29, 26, 24 um einen einfachen Bebauungsplan erweitert; dieser wird mit dem Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ vom qualifizierten Bebauungsplan abgegrenzt. Die Erweiterung wird als Art der baulichen Nutzung, mit dem Gebietscharakter Dorfgebiet festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung nicht festgesetzt.

Da weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht getroffen werden, ist dieser Teil des Bebauungsplans ein sog. einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzt.

## **5 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 Bebauungsplanes Nr. 44 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).
- 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)).
- 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 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)).
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden (B V 1.5 (Z)).
- Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. Ortsbildprägende Gebäude und Plätze sollen erhalten und genutzt werden (B V 2.2 (Z)).

## **6 GEMEINSAMES ENTWICKLUNGSKONZEPT (GEL) LECHFELD – RAHMENPLAN**

Die Gemeinde Untermeitingen ist derzeit zusammen mit den Nachbargemeinden Graben, Klosterlechfeld und Obermeitingen über das Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ an der Erstellung eines Gemeinsamen Entwicklungskonzeptes (GEL Lechfeld) beteiligt. Im Rahmen dieses Gemeinsamen Entwicklungskonzeptes wurden die alten Ortskerne der Gemeinden auf ihre Stärken und Schwächen hin untersucht. Daraus wurden Zielkonzepte für die Altortbereiche entwickelt, die darauf ausgerichtet sind, die örtlichen Besonderheiten und die historischen Ortszentren zu stärken.



*Ausschnitt Zielplan, Stand März 2012*

Aufgrund des Handlungsbedarfs im Altortbereich von Untermeitingen wurde im Rahmen dieses Entwicklungskonzepts als kommunale Maßnahme der Ortskern vertieft untersucht.

Ein räumlicher Schwerpunkt lag dabei im Planungsumgriff des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse und vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in einem Rahmenplan dargestellt und dem Gemeinderat am 1. März 2012 vorgestellt. Um eine von allen Räten getragene zukunftsfähige Planung für die weitere Innenortsentwicklung zu erhalten, fand daraufhin am 24.03.2012 ein Workshop der Gemeinderäte statt, bei dem die Inhalte vertieft diskutiert wurden. Daraus ergab sich in manchen Bereichen weiterer Untersuchungsbedarf, für den Planungsbereich des Bebauungsplanes konnten jedoch entsprechende Maßnahmen im Konzept verankert werden. So war von zentraler Bedeutung, die Sichtbeziehung zum Schloss wieder herzustellen. Die Straße „Schloßberg“ sollte zudem durch eine baulich-räumliche Fassung und grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen aufgewertet und die z.T. hohe Geschwindigkeit des Verkehrs durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen verringert werden. Die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Schloßberg/Fuggerstraße/Lechfelder Straße war außerdem zentrales Thema. Der Vorschlag der Planer, hier einen Platzbereich zu gestalten, wurde vom Gemeinderat positiv gewertet.



*Ausschnitt Rahmenplan, Stand März 2012*

Um die entsprechenden Ziele und Maßnahmen rechtsverbindlich umsetzen zu können, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

## **7 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Im Bereich der wichtigen Wegeverbindung zwischen dem Rathaus und dem Ensemble Schloss und St.-Stephans-Kirche soll der öffentliche Bereich gestalterisch aufgewertet werden und an Aufenthaltsqualität gewinnen.

Die Geschwindigkeit des Verkehrs, insbesondere des Schwerlastverkehrs, soll auf ein verträgliches Maß gedrosselt werden.

Der zentrale Kreuzungsbereich Schloßberg/Lechfelder Straße soll zu einem attraktiven öffentlichen Platz entwickelt werden, wobei die Straßenverkehrsflächen in die Platzgestaltung integriert werden sollen. Eine an den Platz angrenzende gemischte Nutzungsstruktur soll zur Belebung beitragen. Der Platzbereich soll durch Neubauten räumlich gefasst werden.

Der historische Sichtbezug zu dem auf der Hangleite thronenden Ensemble aus Schloss und St.-Stephans-Kirche soll wiederhergestellt werden.

Die vorhandenen Gebäude sollen unter Berücksichtigung ihres Entwicklungspotentials in ihrem Bestand gesichert werden. Außerdem sollen Freiflächen sowie Grundstücke mit leer stehenden Gebäuden nachverdichtet werden. Durch die Nachverdichtung können bestehende Infrastruktureinrichtungen optimal ausgenutzt, die öffentlichen Straßenräume besser gefasst und die Flächeninanspruchnahme reduziert werden. Der Ortskern soll dabei durch eine attraktive Nutzungsmischung belebt werden.

Am westlichen Ortseingang sollen Stellplatzflächen, insbesondere für Friedhofsbesucher, geschaffen werden.



*Blick Richtung Schloss und Kirche 1949*



*Blick Richtung Schloss und Kirche heute*



*Visualisierung zukünftiger Blick Richtung Schloss und Kirche*

---

## **8 PLANUNGSKONZEPT**

---

### **8.1 Städtebauliches Konzept**

Das abgestimmte Planungskonzept sieht zum einen die Standortsicherung der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhandenen Gebäude und zum anderen eine ansprechende und dorfverträgliche Neugestaltung des Einmündungsbereiches Schloßberg/Lechfelder Straße mit Schaffung einer attraktiven Platzsituation mit Blickachse zum Schloss und zur Kirche vor. Auch der Bereich südlich der St.-Stephans-Kirche soll nachverdichtet und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Dabei werden die Nutzungen verteilt, dass eine städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet werden kann und die Ortsmitte durch eine gemischte Nutzungsstruktur belebt wird. Die geplanten neuen Gebäude sollen sich in ihrer Kubatur und Gestaltung der dörflichen Bebauung des alten Ortskerns anpassen und diesen aufwerten. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der klaren räumlichen Definition des öffentlichen Raums durch Gebäudekanten, wie es für historische Straßendörfer wie Untermeitingen typisch ist.

### **8.2 Begründung der einzelnen Festsetzungen**

#### **8.2.1 Planzeichnung A1**

**Das Baurecht innerhalb der Planzeichnung A1 („Bestandsschutz baulicher Anlagen“) gilt für den Bestand baulicher Anlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken.**

**Für die Planzeichnung A1 gilt das ein einfaches Baurecht gem. § 30 Abs. 3. Das bedeutet, dass sich im innerhalb der Planzeichnung A1 die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 oder nach § 35 BauGB richtet, da die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt werden.**

#### Begründung der Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung A1 mit MD und MI gekennzeichneten Bereiche werden aufgrund der vorgefundenen faktischen Nutzung als Mischgebiet und als Dorfgebiet gemäß § 5 und § 6 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen werden im Dorfgebiet (MD) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe (nur im Erdgeschoss).

Nicht zugelassen, auch nicht ausnahmsweise zugelassen, werden Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Zugelassen werden im Mischgebiet (MI) Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen, auch nicht ausnahmsweise zugelassen, werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Die im MI und MD ausgeschlossenen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie mit der geplanten kleinteiligen Gebietsstruktur und dem ortstypischen Charakter des Gebietes zum einen nicht verträglich sind und zum anderen Verkehre induzieren würden, die den Gebietscharakter und die kleinteilige Erschließung erheblich beeinträchtigen würden.

#### Begründung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche

Entsprechend der faktischen Bauweise und des offenen Charakters der Misch- und Dorfgebietsbebauung wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese gibt zum einen den Status Quo des Bestandes wieder und zum anderen dient die offene Bauweise der Zielsetzung das Wohnquartier nicht übermäßig und unverträglich nach zu verdichten.

Um den Baubestand nicht zu sehr bei künftigen baulichen Veränderungen einzuschränken wird eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise für folgende bauliche Anlagen zugelassen:

Erweiterungen von baulichen Anlagen werden bis zu einer maximalen Fläche von insgesamt 30 m<sup>2</sup> insbesondere für Nutzungen wie Wintergärten, Eingangsüberdachungen, Kellerabgangsüberdachungen, Erschließungsanlagen, Terrassen und Freisitze sowie energetische Bausanierungen zugelassen.

Damit wird dem Bestandsschutz im Allgemeinen aber auch dem Wandel der Baukultur und insbesondere dem Ziel der energetischen Bausanierung Rechnung getragen.

### **8.2.2 Planzeichnung A2**

**Das Baurecht innerhalb der Planzeichnung A2 („Erneuerungen baulicher Anlagen“) gilt für den Fall eines vollständigen Abbruches der Hauptgebäude mit Neubau auf den jeweiligen Baugrundstücken. Damit ist eine aufschiebende Bedingung im Sinne von § 9 Abs. 2 Pkt. 2 BauGB definiert, deren Eintritt ist entsprechend der rechtlichen Vorgaben ohne weiteres objektiv bestimmbar.**

**Die Planzeichnung A2 gliedert sich in den teilräumlichen Geltungsbereich gem. § 30 Abs. 3 BauGB (sog. einfacher Bebauungsplan) und in den teilräumlichen Geltungsbereich gem. § 30 Abs. 1 BauGB (sog. qualifizierter Bebauungsplan).**

#### **A) Teilräumlicher Geltungsbereich gem. § 30 Abs. 3 BauGB (MD 4)**

##### Begründung der Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung A2 mit MD 4 gekennzeichnete Bereich wird aufgrund der vorgefundenen faktischen Nutzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen werden im Dorfgebiet (MD 4) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe (im Erdgeschoss).

Nicht zugelassen, auch nicht ausnahmsweise zugelassen, werden Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind im MD 4 nicht zulässig, da sie mit der geplanten kleinteiligen Gebietsstruktur und dem ortstypischen Charakter des Gebietes zum einen nicht verträglich sind und zum anderen Verkehre induzieren würden, die den Gebietscharakter und die kleinteilige Erschließung erheblich beeinträchtigen würden.

### **B) Teilräumlicher Geltungsbereich gem. § 30 Abs. 1 BauGB (MD 1, MD, 2, MD 3, MI 1 und MI 2)**

#### Begründung der Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht derzeit eine gemischte Nutzungsstruktur. Die St.-Stephans-Kirche, das Pfarrheim und ein weiteres auf dem Grundstück liegendes Gebäude werden ihrer Nutzung entsprechend als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Der Bereich östlich der Kirche soll baulich nachverdichtet werden. Hier wird entsprechend der geplanten Nutzung und in Abstimmung der Nutzungen des Umfeldes ein Mischgebiet (MI 1) festgesetzt. Im ehemaligen Schloss ist heute eine Gaststätte untergebracht; diese wird ergänzt durch Einzelhandel und Dienstleistungen. Das Schloss wird deshalb entsprechend seiner Nutzung ebenfalls als Mischgebiet (MI 2) festgesetzt.

Im MI 1 und MI 2 werden Gartenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aufgrund der unpassenden Kubatur bzw. der unverträglichen Emissionen ausgeschlossen.

Die übrigen Grundstücke innerhalb dieses teilräumlichen Geltungsbereiches dienen dem Wohnen sowie landwirtschaftlichen Zwecken, sodass dieser Bereich entsprechend seiner aktuellen und auch zukünftig gewünschten Nutzung im zusammenhängenden Dorfbereich als Dorfgebiet (MD 1, MD 2 und MD 3) festgesetzt wird. Die neu gestaltete Ortsmitte soll durch eine attraktive Nutzungsmischung belebt werden.

Im MD 1, MD 2 und MD 3 werden Tankstellen und Vergnügungsstätten aufgrund der unpassenden Kubatur bzw. der unverträglichen Emissionen ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb dieses teilräumlichen Geltungsbereiches sollen zum einen bestehende Gebäude erhalten bleiben und zum anderen der zentrale Bereich der Ortsmitte

durch eine neue Bebauung aufgewertet werden. Die neuen Gebäude sollen sich mit ihrer Kubatur der dörflichen Bebauung, die heute noch entlang der Lechfelder Straße/Fuggerstraße besteht, anpassen. Der Ortskern Untermeitingens ist heute noch geprägt von der typischen Baustruktur des Straßendorfes, mit langgestreckten, giebelständig an der Straße aufgereihten Hofgebäuden mit zwei Vollgeschossen plus mittelsteilem bis steilem Satteldach.

Für die bestehenden Gebäude werden Wand- und Gesamthöhen festgesetzt, die sich am Bestand orientieren.

IM MD 2 und MI 1.1 sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Die Wandhöhe wird dementsprechend mit 4,0 m und die Gesamthöhe mit 8,5 m festgesetzt. Im MD 2 wird mit dieser Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen außerdem eine möglichst uneingeschränkte Blickbeziehung zum Schloss und zur St. Stephans Kirche ermöglicht.

IM MD 1 und MI 1.2 sind Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Die Wandhöhe wird dementsprechend mit 6,4 m und die Gesamthöhe mit 11,4 m festgesetzt; diese Gebäudehöhen gelten auch für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

IM MD 3 sind Gebäude mit vier Vollgeschossen zulässig, wobei das vierte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Dementsprechend wird die Wandhöhe mit 12,0 m und die Gesamthöhe mit 16,0 m festgesetzt; dies entspricht der Bestandsbebauung und der dort bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen.

Für die denkmalgeschützten Sonderbauten des Schlosses und der St.-Stephan-Kirche werden keine Gebäudehöhen festgesetzt, da hier keine Umbauten zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan dient auch der Nachverdichtung eines bisher untergenutzten innerörtlichen Bereiches. Um eine klare Fassung der öffentlichen Straßenräume zu erreichen, die bestehende Baustruktur fortzuführen und eine hohe Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen wird die Grundflächenzahl (GRZ) im MD 1, MD 3 und MI 1.2 mit 0,6 festgesetzt. Im MD 2 wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt, da hier zur Freihaltung der Blickachse zum Schloss über die bestehende Bebauung hinaus keine Nachverdichtung erwünscht ist. Im MI 1.1 wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt, da hier aufgrund der Größe der Grundstücke keine übermäßig hohe Verdichtung entstehen soll; im Übergang zum Außenbereich soll hier eine lockere Bebauung erfolgen.

#### Bauweise

Entsprechend der typisch dörflichen Baustruktur sollen die Gebäude als Solitäre mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden bzw. bestehen bereits als solche. Auch langgestreckte Hofgebäude haben dabei meist eine Gebäudelänge von unter 50 m. Im MD 1 bestehen jedoch ein neueres gemischt genutztes Gebäude und alte Hofgebäude mit langgestreckten Wirtschaftsteilen mit über 50 m, so dass im Dorfgebiet (MD 1 und MD 3) zwar auch die offene Bauweise festgesetzt wurde, wobei die Gebäudelänge von 50 m um max. 15 m überschritten werden darf.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. In die bestehenden Grundstücke werden Baugrenzen gezogen, die sich am Bestand orientieren, aber einen Entwicklungsspielraum lassen.

Die Festsetzung von Baulinien zum öffentlichen Straßenraum sind städtebaulich erforderlich, um die Zielsetzung der Sicherung und Erhaltung des Ortsbildes im dörflichen Innenort gewährleisten zu können. Nur so kann die derzeitige positive Ortsbildprägung, die durch giebelseitige zum Straßenraum orientierte Hauptbaukörper definiert ist, auch für die Zukunft gesichert werden.

Die St.-Stephans-Kirche, das Schloss und das Pfarrheim wurden mit Baulinien entsprechend ihres Bestandes festgesetzt, da hier keine baulichen Erweiterungen zu erwarten sind. Der zentrale Kreuzungsbereich Schloßberg/Lechfelder Straße soll städtebaulich neu geordnet werden. Es soll ein attraktiver öffentlicher Platz entstehen, der über klare Raumkanten verfügt. Auch der Schloßberg soll als gefasster Straßenraum erlebbar sein. Deshalb werden in diesem Bereich Baulinien festgesetzt, die zwingend bebaut werden müssen. Die Gebäude entlang der Lechfelder Straße/Fuggerstraße sollen sich der typischen Baustruktur des historischen Straßendorfes Untermeitingen anpassen. Ein wesentliches Merkmal ist dabei die klare Fassung des Straßenraums durch Gebäude, die nahe an die Verkehrsflächen heranrücken. Um dieses positive Merkmal auch in Zukunft zu sichern und zu stärken werden entlang der Lechfelder Straße, der Fuggerstraße und des Schoßberges zum Straßenraum hin Baulinien festgesetzt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen werden nur Baugrenzen festgesetzt, da hier ein größerer Entwicklungsspielraum ermöglicht werden kann, der keine negativen Auswirkungen auf das Straßenbild hat.

Innerhalb des MD 1, MD 2, MD 3 und MI 1 sollen die Gebäude innerhalb der Baufenster errichtet werden, es gelten die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung. Die Baustruktur im Bereich des zentralen Platzes soll die typische Straßendorfstruktur der nördlich und südlich angrenzenden Bereiche aufnehmen. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der optimalen Ausnutzung bestehender Infrastruktur, des belebenden Effektes eines möglichst breiten Nutzungsangebotes und der gewünschten räumlichen Fassung des Platz- und Straßenraums ist für den innerörtlichen Bereich eine dichte Bebauung erwünscht.

### Gestaltungsfestsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teil des historischen Dorfkerns und soll als attraktiver Ortsmittenbereich mit Aufenthaltsqualität gestaltet werden.

Einer ansprechenden baulichen Gestaltung der Gebäude kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Diese muss auch „die Sicht von oben“ berücksichtigen, da das Plangebiet von den Hochpunkten im Bereich von Schloss und St.-Stephans-Kirche gut einsehbar ist. Die Gestaltung der Gebäude soll sich dabei am historischen Vorbild (Hofgebäude mit steilem Satteldach ohne Dachaufbauten) orientieren, kann dabei aber modern interpretiert werden. Die Gestaltungsfestsetzungen zur Gestal-

tung der Dächer und Fassaden, sowie der Dachausrichtung (Festsetzung der Firstlinie) dienen der Sicherung dorfbildtypischer Qualitäten. Hierzu gehört auch eine dem Gesamterscheinungsbild untergeordnete Gestaltung von Werbeanlagen. Zur typisch dörflichen Attraktivität öffentlicher Straßenräume gehört auch der „weiche“ Übergang vom öffentlichen zum privaten Bereich. Dieser ist zwar häufig durch Zäune markiert; diese sind jedoch niedrig und durchlässig gehalten. Um diese Qualität zu erhalten, wird festgesetzt, dass Einfriedungen zum öffentlichen Raum nur als senkrechte Staketenzäune in Holz oder Metall in naturnaher Farbe bis zu einer Höhe von 1,2 m über dem bestehenden Gelände zulässig sind.

### 8.3 Verkehrskonzept

Die bestehenden sowie die geplanten Gebäude werden überwiegend von den beiden durch das Plangebiet verlaufenden Kreisstraßen A 19 (Schloßberg) und A 22 (Lechfelder Straße/Fuggerstraße) erschlossen. An diese sind weitere schmale Erschließungsstraßen angeschlossen, die insbesondere der Erschließung rückwärtiger Grundstücksbereiche dienen. Um den in den Ort einfahrenden Verkehr abzubremsen, soll die Kreisstraße A 19 auf Höhe des Friedhofes verschwenkt werden. Der zentrale Kreuzungsbereich Schloßberg/Lechfelder Straße soll als attraktiver Platz mit Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Die Straßenverkehrsflächen sollen dabei in die Platzgestaltung mit integriert werden. Die Einmündung des Schloßbergs in die Lechfelder Straße soll in diesem Zusammenhang ebenfalls neu gestaltet werden und ein Abbremsen des Verkehrs bewirken. So wird die Dominanz des KFZ-Verkehrs zugunsten der anderen Verkehrsteilnehmer und der Aufenthaltsqualität vermindert.

**Entlang des Schloßbergs bleibt die A 19 wie im Bestand verlaufend, als Verkehrsfläche festgesetzt, die ursprünglich geplanten Grünstreifen mit einigen Bäumen zwischen Fahrbahn und Gehweg werden aufgrund von Anregungen und erfolgter Abwägung zurückgenommen.** Eine Fußwegeverbindung reicht vom Schloss bis zum landwirtschaftlichen Anwandweg auf der Hangleite, der häufig von Fußgängern benutzt wird.

Im Bebauungsplan sind die Verkehrsflächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung festgesetzt. Da sich im Rahmen von weiteren detaillierteren Planungen noch Änderungen ergeben können, wird festgesetzt, dass im Rahmen der Ausführungsplanung geringfügige Änderungen zulässig sind.

### 8.4 Grünordnungskonzept

Durch die Baumfestsetzungen im öffentlichen Raum soll die Aufenthaltsqualität im Straßenraum erhöht werden.

Die geplante Gebäudestellung an der Kreuzung Lechfelder Straße / Schloßberg / Fuggerstraße fasst den Bereich platzartig und verbindet den bestehenden Platz östlich der Lechfelder Straße mit dem Schloßberg. Diese Verbindung und die platzartige Gestaltung werden durch die Reihen-Pflanzung der Großbäume noch betont. Zudem markiert die Baumpflanzung die Wegeverbindung zum Rathaus. Die platzartige Öffnung dient der Wiederherstellung der Blickbeziehung zum Schloss und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Der Verkehr wird abgebremst und die verkehrliche Dominanz zurückgenommen.

Für den Platzbereich werden ansonsten keine weiteren Festsetzungen getroffen, um hier möglichst viel planerische Freiheit zu wahren. Die Platzgestaltung hängt

eng mit der weiteren baulichen Entwicklung zusammen und wird vermutlich nur abschnittsweise umgesetzt werden. Zu konkrete gestalterische Festsetzungen würden für die tatsächliche Entwicklung zu wenig Spielraum lassen.

Um die Blickbeziehung zum Schloss zu stärken, werden im weiteren Straßenverlauf des Schloßbergs Großbäume lediglich außerhalb der Blickachse festgesetzt. Die Wegeverbindung zum Schloss wird mit blühenden Kleinbäumen markiert, die durch attraktive Blüten im Frühjahr den Straßen- und Grünraum aufwerten.

Einige Bäume in der Blickachse sollen entfallen, dies betrifft sowohl die Gehölze an der Hangleite (Fichtenreihe) östlich des Schlosses als auch die Fichten vor der Kirche. Um das Alleinstellungsmerkmal „Schloss“ in Untermeitingen visuell erlebbar zu machen, sind eine Freistellung des Gebäudes und eine Neuordnung des Bereiches unumgänglich.

Die Bäume vor der Kirche (überwiegend Koniferen) sollen ebenfalls entfallen. Dadurch wird auch der visuelle Bezug zwischen Schloss und Kirche, die ehemals mit einer Brücke verbunden waren, wieder hergestellt. Durch eine Belagsänderung im Straßenraum und eine platzartige Gestaltung soll die Beziehung der beiden prägenden Gebäude zusätzlich betont und eine Straßenquerung für Fußgänger verbessert werden.

Ziel ist es auch, die Privatgrundstücke dörflich zu durchgrünen. Dies soll durch die textlichen Festsetzungen Pkt. 8.4 und Pkt. 8.5 erreicht werden, die eine Mindestdurchgrünung mit Obst- oder Laubbäumen vorsehen.

Um keine negativen Auswirkungen auf den Straßenraum zu erwirken, ist die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grundstücken ausgeschlossen. werden.

## **8.5 Ver- und Entsorgung**

### **8.5.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch 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.

### **8.5.2 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 ei-

nes 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).

### **8.5.3 Stromversorgung**

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

#### Bestehende 20-kV-Kabelleitung UM110

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Schloßberg“ der Gemeinde Untermeitingen verläuft eine 20-kV-Kabelleitung UM110 in südlicher Lage des Schloßbergs. Der Schutzbereich der Leitung beträgt beiderseits der Leitungstrasse 1,0 m.

#### Bestehende Transformatorenstationen

Zudem befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Transformatorenstationen 174Q und 174J1. Die Transformatorenstation 174Q befindet sich in nördlicher Lage zum Pfarrheim, im Pfarrer-Bißle-Weg. Die Transformatorenstation 174J1 befindet sich im „Gängele“ im Südosten des Geltungsbereiches.

#### Bestehende 1-kV-Kabelleitungen und Leerrohre

Des Weiteren verlaufen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Schloßberg“ der Gemeinde Untermeitingen diverse 1-kV-Versorgungsleitungen und Leerrohre. Der Schutzbereich der Kabelleitungen und Leerrohre beträgt beiderseits der Trassen jeweils 1,0 m.

#### Bestehende 1-kV-Freileitungen

Zudem befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 auf den Fl.Nr. 30/1, 28/0 und 35 1-kV-Freileitungen sowie dazugehörige Masten. Bei allen Arbeiten innerhalb des Schutzbereiches sind die einschlägigen DIN VDE-Vorschriften zu beachten; insbesondere ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein **Schutzabstand von mindestens 1,0 m** zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten.

Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist lebensgefährlich.

Sollte der Bewuchs in den Schutzbereich der Freileitungen hineinwachsen, ist der Verursacher verpflichtet, die Bepflanzung auf das erforderliche Maß zurück zu schneiden. Andernfalls behält sich die LEW vor, nach Rücksprache die Bepflanzung auf Kosten des Verursachers zurück zu schneiden, bzw. falls unumgänglich, auszuholzen.

#### Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen der LEW sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische

Anlagen und Betriebsmittel BGV A 2 (früher VBG 4) der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik und Elektrotechnik einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.

Mit der LEW, Betriebsstelle Königsbrunn, Nibelungenstraße 16, 86343 Königsbrunn, Tel.: 0800 / 539 638 3, ist hierzu zur gegebenen Zeit Kontakt aufzunehmen.

#### 8.5.4 Erdgas

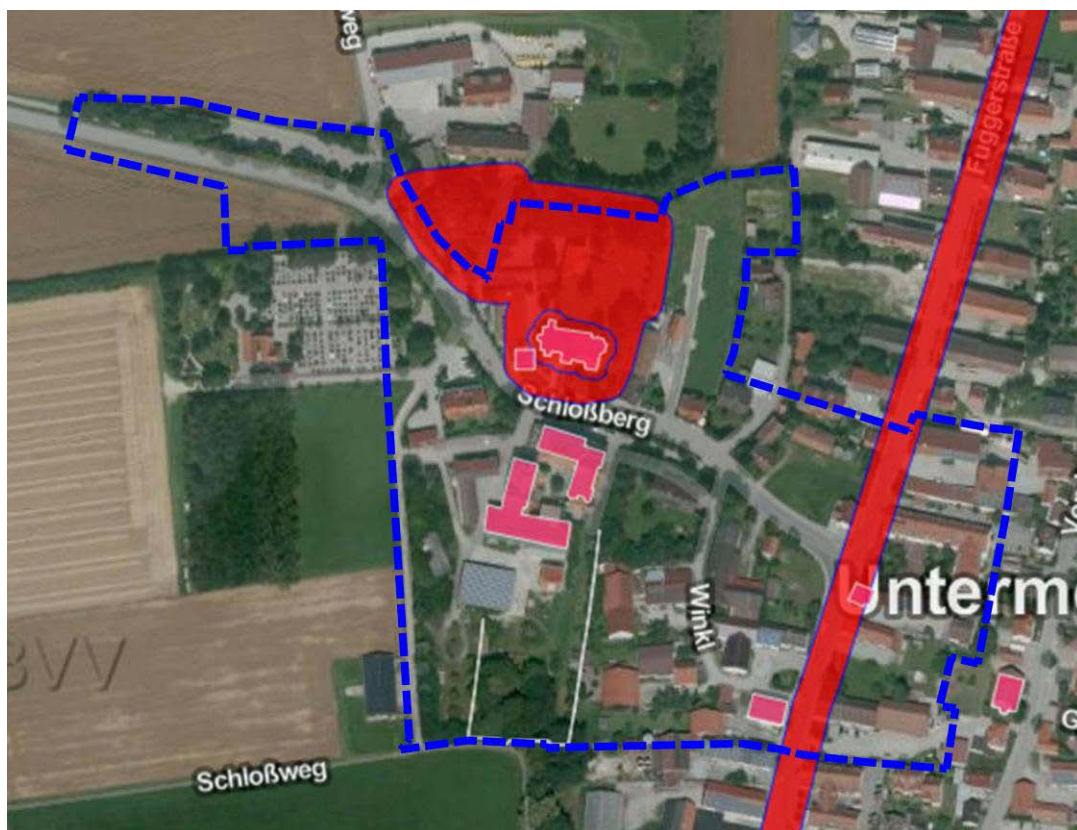
Die Versorgung des Gebiets mit Erdgas ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz möglich.

#### 8.5.5 Abfallentsorgung

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

#### 8.6 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind sowohl Boden- als auch Baudenkmäler vorhanden. Teilweise sind im BayernViewer-Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) noch Baudenkmäler dargestellt, die bereits abgerissen wurden. Alle im BayernViewer-Denkmal aufgeführten und im Planungsgebiet liegenden Bau- und Bodendenkmäler werden im Folgenden aufgelistet:



Übersicht der Bau- und Bodendenkmäler (BayernViewer-Denkmal) innerhalb des Bebauungsplanumgriffes (blaue Umgrenzung)

## **Baudenkmal**

### *Wohnhaus, Lechfelder Str. 5*

Aktennummer	D-7-72-209-3
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Beschreibung	Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Hausfigur, Ende 18. Jh.

### *Bauernhaus, Lechfelder Str. 6*

Aktennummer	D-7-72-209-4
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Beschreibung	Ehem. Amtshaus, jetzt Bauernhaus, mit Steilsatteldach und zwei Giebelgesimsen, 2. Hälfte 17. Jh.

### *Schloss, Schloßberg 5 und 5a*

Aktennummer	D-7-72-209-6
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Beschreibung	Ehem. Schloß, jetzt Gasthof, Zweiflügelbau mit Schweifgiebel nach Osten, Ende 17./Anfang 18. Jh.; hakenförmiges Wirtschaftsgebäude; Umfassungsmauer mit Schalentürmen, Mitte 16. Jh.

### *Pfarrkirche, Schloßberg 10*

Aktennummer	D-7-72-209-7
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Beschreibung	Kath. Pfarrkirche St. Stephan, Chor und Ostteil des Langhauses um 1500, Westteil 1720, Turmuntergeschoß 12./13. Jh.; mit Ausstattung

### *Ehem. Pfarrhaus – Abgerissen*

Aktennummer	D-7-72-209-8
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Beschreibung	Ehem. Pfarrhaus, Satteldachbau, Mitte 18. Jh.

## **Bodendenkmäler**

### *Bodendenkmal Via Claudia*

Denkmalnummer	D-7-7830-0009
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert
Beschreibung	Straße der römischen Kaiserzeit

### *Bodendenkmal Mittelalterlicher Burgstall*

Denkmalnummer	D-7-7830-0090
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert
Beschreibung	Mittelalterlicher Burgstall

### *Bodendenkmal Untertätige Bestandteile und mittelalterliche Vorgängerbauten*

Denkmalnummer	D-7-7830-0152
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert

Beschreibung Untertätige Bestandteile und mittelalterliche Vorgängerbauten der bestehenden Kirche St. Stephan in Untermeitingen

In durch die bestehende Bebauung ungestörten Bereichen können noch Teile dieser Bodendenkmäler erhalten sein.

Für die Lokalisierung und Ausdehnung aller aufgeführten Bodendenkmäler sind die nachrichtlichen Darstellungen in der Bebauungsplanzeichnung maßgeblich.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Ihre ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bei vorgesehenen Eingriffen in Bodendenkmäler sind folgende Punkte zu beachten:

1. Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur auf Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.
2. Die Arbeiten müssen von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden. Der Bagger muss vom Veranlasser der Bauarbeiten gestellt werden.
3. Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung – z.B. durch Verschiebung der Baufläche, Überdeckung der Bodendenkmäler, Verzicht auf tiefgreifende Fundamentierung o.ä. – nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern ([http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg\\_doku\\_arch\\_ausg.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf)) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
5. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
6. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Diese behält sich ausdrücklich vor, in ihren Bescheid weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, Auflagen zu ändern oder zu ergänzen sowie diesen Bescheid jederzeit zu widerrufen.

## 8.7 Altlasten

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

## 9 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.

Innerhalb des Plangebiets verläuft in Ost-West-Richtung die Kreisstraße A19 (Schloßberg) und in Nord-Süd-Richtung die Kreisstraße A22 (Fuggerstraße/Lechfelder Straße). Zudem befinden sich innerhalb und außerhalb des Plangebietes landwirtschaftliche Anwesen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Postverteilzentrum.

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 und Beratung zur Geruchsproblematik zum Bebauungsplan Nr. 44 „Am Schloßberg“ der Gemeinde Untermeitingen“ mit dem Datum 13.03.2013 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 nicht überschritten werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### **Verkehrslärm**

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. Diese Werte werden an einigen Wohngebäuden um maximal 5 dB(A) überschritten.

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.

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 den der Straße zugewandten Fassaden teilweise überschritten. Diese Werte werden an einigen Wohngebäuden um maximal 9 dB(A) überschritten.

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 im Bauantrag beziehungsweise im Genehmigungsverfahren für die jeweiligen Gebäude bzw. im Rahmen der Gebäudeplanung nachzuweisen, dass

die sich unter Beachtung der Nutzung (Wohnung, Büro, Praxis usw.), der Raumgröße, der Fensterflächenanteile und anderer Parameter ergebenden Schalldämm-Maße eingehalten werden.

### **Gewerbelärm**

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Briefverteilzentrum. Für die umliegende Bebauung war bislang die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes anzusetzen. Die Flächen im Bebauungsplangebiet werden als Mischgebiet und Dorfgebiet festgesetzt. Somit entsteht für das Briefverteilzentrum keine zusätzliche Einschränkung.

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

Da im Wesentlichen Gebiete mit einer bestehenden Bebauung überplant werden und somit nur ein untergeordneter Anteil an neuer Bebauung zugelassen wird, entsteht nur ein geringes zusätzliches Fahraufkommen.

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.

### **Geruchsbelastung durch landwirtschaftliche Anwesen**

Es befinden sich landwirtschaftliche Anwesen innerhalb und außerhalb des Plangebiets. Durch die Festsetzung des Plangebiets als Dorfgebiet wird verhindert, dass für die bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen mit negativen Auswirkungen hinsichtlich der zulässigen Geruchsemissionen zu rechnen ist.

Da im Wesentlichen die derzeitige tatsächliche und zulässige Nutzung der festgesetzten Nutzung entspricht, ergibt sich auch kein Nachteil für die umliegenden Nutzungen und die Nutzungen im Plangebiet.

## **10 FLÄCHENBILANZ**

**Gesamtfläche Geltungsbereich: 77.857 m<sup>2</sup>**

davon:

<b>Flächen: Qualifizierter Bebauungsplan</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>63.663</b>	<b>100</b>
<b>Bauflächen</b>	<b>42.690</b>	<b>66</b>
Dorfgebiet (MD1, MD2, MD3)	26.899	
Mischgebiet (MI1 und MI 2)	9.318	
Gemeinbedarfsflächen	6.473	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>14.986</b>	<b>23</b>
Straßenverkehrsflächen (incl. Stellplätze, Plätze, Wege)	14.986	
<b>Grünflächen</b>	<b>5.987</b>	<b>11</b>

---

Öffentliche Grünflächen (ohne Gemeinbedarfsfläche)	5.987	
<b>Flächen: Einfacher Bebauungsplan</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>14.194</b>	
Dorfgebiet (MD4)	14.194	