

GEMEINDE UNTERMEITINGEN

Landkreis Augsburg



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 46 „Östlich des Lechrings I“

BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT

Fassung vom 12.01.2017

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Friederike John, B.Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung	4
2	Beschreibung des Planbereiches	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.2	Lage des Planungsgebietes.....	4
2.3	Bestandssituation	5
2.4	Topographie	5
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	5
3.2	Städtebaulicher Rahmenplan.....	6
3.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
4	Übergeordnete Planungen	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	8
4.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)	9
5	Ziel der Planung	10
6	Planungskonzept	10
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Verkehr	11
6.3	Grünordnung	11
7	Begründung der textlichen Festsetzungen	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung	12
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Wohnungen in Wohngebäuden ..	13
7.4	Gebäudegestaltung	13
7.5	Einfriedungen	13
7.6	Oberflächenbefestigung.....	14
7.7	Bodenschutz und Grünordnung	14
7.8	Immissionsschutz	14
8	Umweltbericht	17
8.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung.....	17
8.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	17
8.2.1	Regionalplan.....	17
8.2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	17
8.2.3	Bayerisches Naturschutzgesetz.....	17
8.2.4	Biotopkartierung	18
8.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	18
8.3.1	Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	18
8.3.2	Schutzgut Boden	19

8.3.3	Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächengewässer).....	20
8.3.4	Schutzgut Flora	21
8.3.5	Schutzgut Fauna	21
8.3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	22
8.3.7	Schutzgut Mensch (Erholung).....	22
8.3.8	Schutzgut Mensch (Immissionen).....	23
8.3.9	Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler.....	25
8.4	Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	25
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	25
8.6	Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)....	25
8.6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter.....	25
8.6.2	Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs und landschafts- pflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden	26
8.6.3	Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen.....	27
8.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	28
8.8	Beschreibung d. Methodik u. Hinweise a. Schwierigkeiten u. Kenntnislücken....	28
8.9	Maßnahmen der Überwachung (Monitoring).....	29
8.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29
9	Energie	31
10	Ver- und Entsorgung	32
10.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	32
10.2	Niederschlagswasserbehandlung	32
10.3	Stromversorgung	33
10.4	Erdgas	33
10.5	Abfallentsorgung.....	33
11	Flächenstatistik	33

1 ANLASS DER PLANUNG

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Östlich des Lechrings I“ entwickelt den bereits bestehenden Bebauungsplan in Analogie zum städtebaulichen Rahmenplan „Südlich der Lagerlechfelder Straße“ weiter. Da die Gemeinde ein weiteres Flurstück im Umgriff des Rahmenplanes erwerben konnte, wird der Bebauungsplan Nr. 46 um dieses Flurstück erweitert und Teilbereiche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans geändert. Durch die Einbeziehung des Flurstückes werden die bereits ausgewiesenen Gebiete für Mischnutzung und Gemeinbedarf erweitert und abgeschlossen.

Im Norden wird das Mischgebiet erweitert. Der mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage ausgewiesene Grünstreifen wird dafür nach Osten verschoben.

Die Fläche für Gemeinbedarf wird im Osten und Süden erweitert und bietet nun insgesamt 4.723 m² für die Neuerrichtung eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die 1. Änderung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46 gem. § 1 Abs. 3 und 8 BauGB erforderlich.

2 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von rund 9.443 m² (ca. 0,9 ha).

Der Geltungsbereich umfasst in Teilbereichen die Grundstücke mit der Fl.Nrn. 1841/11 und 1851 sowie vollständig die Grundstück mit den Fl.Nrn. 1841/9 und 1841/19 die alle innerhalb der Gemarkung Untermeitingen der Gemeinde Untermeitingen liegen.

2.2 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Untermeitingen und wird im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden und Westen durch bisher unbebaute Wohnbauflächen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 Bebauung begrenzt. Im räumlichen Umfeld befinden sich das Versorgungszentrum Untermeitingens mit u.a. Lebensmittel-Discountern, Drogerie und Schuhgeschäft sowie die Mittelschule mit Turnhalle und Sportplatz.



Abb. 1: Luftbild vom Bebauungsplanumgriff mit Umfeld, ohne Maßstab, (Digitales Orthophoto: © 2015 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der gesamte Planungsraum befindet sich sowohl außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und ist auch nicht als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Auch befinden sich innerhalb des Planungsgebietes keine Schutzgebiete des Naturschutzes.

2.3 Bestandssituation

Der zu überplanende Bereich stellt sich im Bestand komplett als ausgeräumte landwirtschaftliche, ackerbaulich genutzte, Fläche dar. Diese verfügt daher weder über eine innere Erschließung noch über eine Bebauung. Gehölzstrukturen sind ebenfalls keine vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes existieren aktuell keine bereits versiegelten Flächen.

2.4 Topographie

Das Gelände der zu überplanenden Fläche ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 559 m ü. NN.

3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Östlich des Lechrings I“ wurde im Parallelverfahren eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Untermeitingen durchgeführt. Die Änderung umfasste lediglich den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren dieser 10. Flächennutzungsplanänderung nicht abgeschlossen wurde. Eine Genehmigung der 1. Änderung gemäß §10 BauGB ist daher notwendig. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 entwickelt den bestehenden Bebauungsplan entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan „Südlich der Lechfelder Straße“ hinsichtlich der Weiterentwicklung der Fläche für Gemeinbedarf. Eine Abweichung ergibt sich durch die Verschiebung der Grünfläche nach Osten und die Erweiterung des im Westen an-

grenzenden Mischgebietes sowie Umnutzung der südlichen Wohnbaufläche zur Gemeinbedarfsfläche.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem in Teilen wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen

Mit dem Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 werden die festgelegten Flächen ebenfalls für den noch weiter zu entwickelnden Flächennutzungsplan wirksam. Eine Änderung im Parallelverfahren erfolgt nicht.

3.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Basierend auf den Ergebnissen aus dem Interkommunalen Ortsentwicklungskonzept GEL (Stand: Januar 2013) sowie der Vertiefenden Untersuchungen zum Interkommunalen Zentrum des GEL-Raumes (Stand: Dezember 2013) hat die Gemeinde Untermeitingen für den gesamten Raum zwischen der „Schwabenstraße“ im Norden, dem landwirtschaftlichen Anwandweg mit der Fl.Nr. 1938/2 im Osten und dem „Oberer Heuweg“ im Süden den städtebaulichen Rahmenplan „Südlich der Lagerlechfelder Straße“ (Stand: März 2015) erarbeiten lassen. Dieser städtebauliche Rahmenplan stellt eine Weiterentwicklung der bereits im September 2012 entwickelten Varianten für den westlichen Teilbereich dieses Gesamt-raumes dar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Östlich des Lechrings I“ stellt die Fortführung der Bebauung im Sinne der im städtebaulichen Rahmenplan „Südlich der Lagerlechfelder Straße“ festgelegten Entwicklung dar.



Abb. 3: Städtebaulicher Rahmenplan „Südlich der Lechfelder Straße“

3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

An den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Östlich des Lechrings I“ grenzt unmittelbar im Süden und unmittelbar im Westen der bestehende Bebauungsplan Nr. 46 „Östlich des Lechrings I“, an. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Östlich des Lechrings I“ bezieht sich nur auf den östlichen Teilbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes. Da dieser erweitert wird, werden nur die Flächen geändert, auf die die Erweiterung direkten Einfluss hat.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Untermeitingen gehört dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 dem allgemeinen ländlichen Raum der Region 9 (Augsburg) an. Im Regionalplan der Region Augsburg (9) 2006 wird Untermeitingen als ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg und als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum eingestuft. Damit weist Untermeitingen eine zentralörtliche Versorgungsfunktion, insb. für die Lechfeld-Gemeinden, auf.

Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2013 und des Regionalplanes der Region Augsburg (9), die bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu beachten sind, sind u.a. die Folgenden:

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 (G)).
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (1.2.2 (G)).
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...] (2.2.5 (G)).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1 (G)).
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (8.1 (Z)).
- Kinderbetreuungsangebote [...] sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (8.3.1 (Z)).

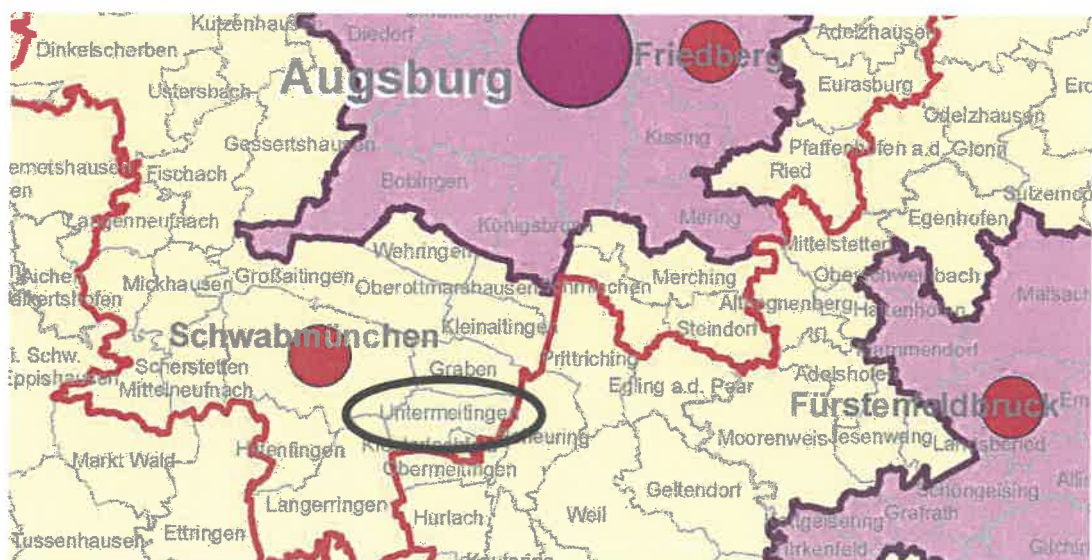


Abb. 4: Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2013 – Anhang 2 Strukturkarte

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

- 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. [...] (B II 1.1 (Z))
- Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden [...] den Dienstleistungsbe-
reich zu sichern und weiter zu entwickeln. (B II 2.2.1 (Z))
- Es soll angestrebt werden, eine flächendeckende verbrauchernahe Grundver-
sorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besie-
delten ländlichen Raum der Region sicherzustellen. (B II 3.1 (Z))
- Die Erhaltung des bestehenden Netzes der Kindergärten und dessen bedarfs-
gerechte Erweiterung sollen in allen Teilen der Region angestrebt werden. Das
Netz sonstiger Tagesbetreuungseinrichtungen soll bedarfsgerecht ergänzt und
verbessert werden. (B III 1.1 (Z))
- Für den militärischen Flugplatz Lechfeld wird ein Lärmschutzbereich zur Len-
kung der Bauleitplanung ausgewiesen. Dieser wird in die Zonen A, B und C un-
terteilt, deren Umfang durch bestimmte Lärmwerte für den äquivalenten Dau-
erschallpegel begrenzt ist und in denen folgende Nutzungen im Rahmen der
Bauleitplanung zulässig sein sollen: [...] In der Zone C (fluglärmbedingter Dau-
erschallpegel von mehr als 62 dB(A) bis 67 dB(A)) zusätzlich die Darstellung
von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen bzw. die Auswei-
sung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung
vorhandener Wohnbebauung. Die Zone wird unterteilt in eine innere Teilzone
Ci (mehr als 64 dB(A) bis 67 dB(A)) und eine äußere Teilzone Ca (mehr als 62
dB(A) bis 64 dB(A)). In der Teilzone Ci soll die Abrundung vorhandener Wohn-
bebauung nur zur Schließung von Baulücken dienen. (B IV 3.1.1 (Z))
- Schutzbedürftige Einrichtungen sollen außerhalb des Lärmschutzbereiches
angesiedelt werden. (B IV 3.1.2 (Z))
- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten
und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Be-
dürfnissen der Bevölkerung [...] weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Sied-
lungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berück-
sichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5
(Z))
- Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besie-
delten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion,
Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. [...] (B V 2.2 (Z))

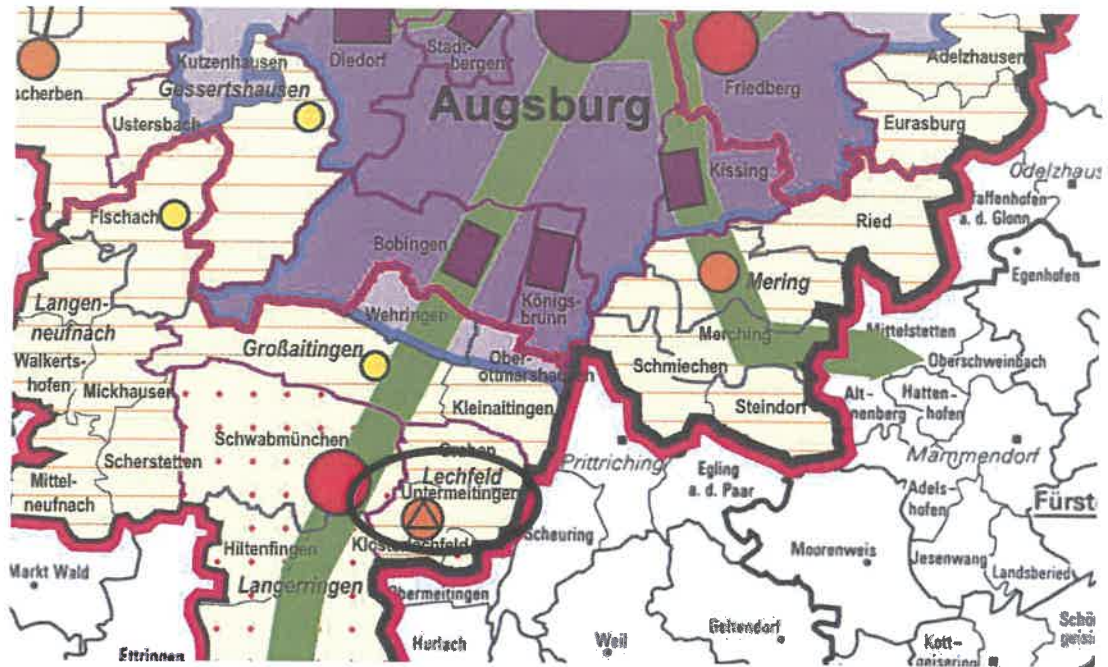


Abb. 5: Ausschnitt aus dem RP 9 – Karte 1 Raumstruktur

5 ZIEL DER PLANUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Fortführung der Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes.

Mit der 1. Änderung werden die bereits ausgewiesene Mischbaufläche (MI 4) sowie die Fläche für einen Kindergarten / Kindertagesstätte nach Osten erweitert. Die südlich gelegene Wohnbaufläche wird als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird entsprechend der Ausführungsplanung angepasst.

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 i.d.F. vom 19.11.2015 verwiesen.

Die Vergrößerung der Fläche für Gemeinbedarf steht auch im Zusammenhang mit dem regionalplanerischem Ziel B III 1.1 das bestehende Netz der Kindergärten bedarfsgerecht zu erweitern und das Netz sonstiger Tagesbetreuungseinrichtungen bedarfsgerecht zu ergänzen und zu verbessern.

6 PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept stellt die Weiterführung der geplanten Bebauung dar und sieht daher im Bereich des Plangebietes vor Misch- und Gemeinbedarfsflächen auszuweisen.

Da die Gemeinde zu dem bereits bestehenden Bebauungsplan ein Flurstück hinzugewonnen hat, werden die bereits ausgewiesenen Flächen erweitert und abgeschlossen.

Im Norden des Planungsgebietes entlang der „Lechrings“ wird das bestehende Mischgebiet vergrößert. Die städtebauliche Funktion der Verdichtung entlang der Hauptstraße bleibt so erhalten. Die in diesem Bereich ursprünglich vorgesehene Parkfläche wird in diesem Zuge nach Osten versetzt. Dadurch ist eine Einhaltung der ursprünglichen grünordnerischen Festsetzungen und Gestaltungsgrundlagen gegeben.

6.2 Verkehr

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über den „Lechring“ und die Bgm.-Klaußner-Straße, die sich derzeit in der Ausführungsplanung befinden erschlossen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich hergestellt, um zum einen eine Verlangsamung des fließenden Verkehrs und zum anderen eine angemessene Straßenraumgestaltung, die die hier erforderlichen Anforderungen (z.B. Schaffung eines sicheren Bring- und Holverkehrs) erfüllt, zu bewirken. Da im Rahmen der Ausführungsplanung der verkehrsberuhigte Bereich etwas größer dimensioniert wurde als im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, wird im Zuge der 1. Änderung die Breite der Verkehrsfläche angepasst.

In Anlehnung an die Vorgaben der Rahmenplanung wird im Süden des Planungsgebietes der Beginn einer Erschließungsstraße für die im Osten des Bebauungsplanumgriffes noch entstehenden Wohnbauflächen festgesetzt. Eine funktionierende und sinnvolle Weiterentwicklung der bestehenden Erschließungsstrukturen ist somit gegeben.

6.3 Grünordnung

Das Grünordnungskonzept sieht an den hier neu entstehenden Ortsrändern keine Ortsrandeingrünung vor, da es sich bei dem Bebauungsplan um die Erweiterung des ersten Bauabschnittes einer größeren städtebaulichen Rahmenplanung handelt (siehe Pkt. 3.2).

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage nach Osten versetzt. Die grünordnerischen Funktionen und Grundgedanken des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46 bleiben somit erhalten.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Baumpflanzungen vorgesehen. So ist je 350 m² angefangene Grundstücksfläche sowie je fünf Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Desweiteren wird auf die Ausführung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 i.d.F. vom 19.11.2015 verwiesen.

7 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Mischnutzung als Mischgebiet (MI 4) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Fläche orientiert sich an den bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 und nimmt die damit verbundenen Vorgaben auf.

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO zulässigen und in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) wurden im Plangebiet ausgeschlossen, da zum einen innerhalb der Gemeinde hinsichtlich dieser Nutzungen kein Bedarf besteht und zum anderen auch das zu erwartenden Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Emissionen, das/die bspw. von einem Gartenbaubetrieb oder einer Vergnügungsstätte ausgehen, nicht mit der geplanten Fläche für Gemeinbedarf verträglich sind.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die bereits bestehende Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und -einrichtungen – Kindergarten / Kindertagesstätte“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erweitert und abgeschlossen, so dass für den Kindergarten bzw. die Kindertagesstätte nun ca. 4.723 m² zur Verfügung stehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR), der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Gesamthöhe) bestimmt.

In dem Teilbereich des Planungsgebietes der als Mischgebiet festgesetzt wird, wird eine GRZ von max. 0,6 zugelassen. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass 60 % des Grundstückes – unabhängig von der Grundstücksgröße – überbaut werden können. Dies entspricht der in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Mischgebiete. Die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen GRZ von bis zu 50% (höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8) durch die Grundstücke der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen wird ausgeschlossen, um hier keine zu starke Versiegelung zu ermöglichen. Mit dem Ausschluss der 50%-igen Überschreitung wird sichergestellt, dass innerhalb der Mischgebietsflächen insgesamt nur 60 % anstatt 80% der Grundstücke mit Gebäuden, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten etc. überbaut/unterbaut bzw. versiegelt werden können. Damit wird der Anteil an unversiegelten Flächen bzw. an Grünflächen höher sein, was sich wiederum positiv auf das Ortsbild auswirkt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 wird die zulässige GR der Fläche für Gemeinbedarf von ca. 2.640 m² auf 3.778 m² erhöht. Dies entspricht 80% der überbaubaren Grundstücksfläche und damit dem Maximalwert nach BauNVO. Da Kindergärten i.d.R. aber einen hohen Grün- und Freiflächenanteil aufweisen (10 m² Freifläche pro Kind), wird die max. zulässige GR vermutlich nicht ausgeschöpft werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Wandhöhe (WH), die Gesamthöhe (GH) und die Anzahl der Vollgeschosse (VG).

Im MI 4 sind Gebäude mit mind. II und max. III Vollgeschossen sowie einer WH von max. 9,0 m und einer GH von max. 12,0 m zulässig. Damit sind im MI 4 insg. drei Gebäudetypologien (II, II+D und III) zulässig. Diese Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 i.d.F. vom

19.11.2015, die eine vertikale Gliederung des Gebietes beabsichtigt. Durch höhere Gebäude im Mischgebiet entlang des Lechrings kann auf zusätzliche Schallschutzmaßnahmen wie etwa eine Lärmschutzwand verzichtet werden.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf wird eine Geschossigkeit von mind. I und max. II mit zulässigen Maximalhöhen von 6,8 WH und 9,5 m GH festgesetzt. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde somit die zulässige WH um 0,3 m erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der aktuellen Planung des Kindergartens und ist städtebaulich unbedenklich.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Wohnungen in Wohngebäuden

Entsprechend der vorgesehenen kleinteiligen Bebauung im Mischgebiet wird hier die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiträumig festgesetzt, um eine individuelle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

7.4 Gebäudegestaltung

Um den künftigen Bauherren möglichst viel Flexibilität bei der Bebauung ihrer Grundstücke zu gewähren, wurden im Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowohl Flachdächer (bis einer Dachneigung von max. 5°) als auch Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 5° und 48° zugelassen. Um trotz der hohen Flexibilität in Bezug auf die Dachlandschaft ein weitestgehend einheitliches Erscheinungsbild im künftigen Baugebiet zu erreichen, wurden für Dachaufbauten bestimmte Rahmenbedingungen festgesetzt; so z.B. dass Dachaufbauten nur bei Gebäuden mit Sattel- und Walmdach mit mind. 30° zulässig sind und dass die Gesamtlänge aller Gauben auf beiden Dachseiten insgesamt max. eine Firstlänge, wobei die Gesamtlänge aller Gauben auf einer Dachseite nicht mehr als 2/3 der Firstlänge, betragen darf.

Bei flachgeneigten Dächern bzw. Flachdächern ist eine extensive Begrünung der Dachflächen zu begrüßen, da diese zum einen zur Verbesserung des Klimas beitragen und zum anderen der Wasserrückhaltung dient, was sich wiederum z.B. bei Starkregenereignissen positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken kann. Zudem haben extensiv begrünte Dachflächen eine optisch positive Wirkung auf das Ortsbild.

Die Belange des Ortsbildes werden zudem dadurch berücksichtigt, dass weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen und leuchtenden RAL-Farben sowie mit dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies verunstaltend wirken und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der Gemeinde integrieren lässt.

7.5 Einfriedungen

Um den Eindruck eines abweisenden Straßenraums mit abgeschotteten privaten Räumen innerhalb des Baugebietes zu vermeiden, wird die Höhe der Einfriedun-

gen zum öffentlichen Raum auf eine Höhe von 1,2 m beschränkt. Es soll ein offener, durchgrünter Charakter vorherrschen.

Zudem wurde, mit Ausnahme zum öffentlichen Straßenraum, die Ausbildung von Sockeln im Baugebiet ausgeschlossen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu bewahren.

7.6 Oberflächenbefestigung

Die Oberflächenbefestigung ist auf den Grundstücken auf ein Mindestmaß zu beschränken. Daher sind u.a. für Stellplätze wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster, fugenreiches Pflastermaterial, Öko-Pflaster o.ä. zu verwenden. Dies ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen zur Verbesserung der Versickerung und damit zur Verminderung der Belastungen für die Schutzgüter Wasser und Boden vorgesehen. Aus diesem Grund ist auch das auf den privaten Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Oberflächenwasser (auch von Dach- und Belagsflächen) auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Verschmutztes Oberflächenwasser hingegen ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen, um eine Verschmutzung des Grundwassers und Bodens und damit eine Gefährdung der Gesundheit von Mensch und Tier zu verhindern.

7.7 Bodenschutz und Grünordnung

Auf die Ausführungen unter Pkt. 6.3 Grünordnung sowie unter Pkt. 8 Umweltbericht wird verwiesen.

7.8 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB sind bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Mit Ausnahme des militärischen Flugplatzes Lechfeld, der sich in einer Entfernung von ca. 3,0 km östlich des Umgriffes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 befindet, schließen an das Plangebiet im Bestand keine Nutzungen an, die unverhältnismäßige Lärmemissionen bewirken. Im Wesentlichen handelt es sich bei den angrenzenden Nutzungen um Wohnbebauung (überwiegend in Form einer lockeren Einfamilien- und Doppelhausbebauung), Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsnutzungen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Um aber die sich hier ansiedelnden schützenswerten Nutzungen vor Fluglärmemissionen – insb. im südöstlichen Teilbereich, der sich innerhalb der äußeren Teilzone C_a der Lärmschutzzone C befindet – und evtl. auftretenden Verkehrslärmemissionen – die insb. nach vollständigen Ausbau der Ortsverbindungsstraße „Lehring“ auf das Plangebiet einwirken können – zu schützen, wurden in der Satzung unter Pkt. 10 „Immissionsschutz“ passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Mit den entsprechenden Festsetzungen wird sichergestellt, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Verkehrslärm

Ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles am Lehring ist aus städtebaulicher Sicht nicht möglich, nicht erwünscht und auch nicht darstellbar. Städtebauliches Ziel ist auf der Grundlage des Verkehrs-

netzes vom Lechring von keiner Umgehungsstraße für das Plangebiet auszugehen, sondern von einer Haupterschließungsstraße mit Ortsverbindungsfunktion. Der Lechring, als Haupterschließungsstraße mit Ortsverbindungsfunktion wird straßenverkehrsrechtlich mit 50 km/h Innerorts ausgestaltet werden, hierzu gibt es bereits Beschlusslagen. Deshalb wird aus städtebaulichen Gründen ein passiver Lärmschutz festgesetzt.

Ebenso ist die Schaffung von Baukörpern mit einer Firstrichtung parallel zum Straßenverlauf aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht.

Die ermittelten Beurteilungspegel liegen bei tagsüber maximal 64 dB(A) und nachts 54 dB(A). Somit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet tagsüber unterschritten und nachts überschritten. Da in einem Mischgebiet Wohnen auch allgemein zulässig ist, kann für den Bereich entlang der Straße die Lärmbelastung als zumutbar angesehen werden.

Es wurden im Bebauungsplan folgende passive Lärmschutzfestsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt:

„Beim Neubau von Gebäuden entlang des sich in Ausführung befindlichen Lechrings sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) einzuhalten. Bei der Auslegung der Schalldämmung ist der Korrekturwert Ctr für Straßenverkehrslärm gem. DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 zu beachten.

Beim Neubau von Gebäuden im Mischgebiet (MI 4) sind Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) und zum Lüften notwendige Fenster von Ruheräumen an die vom Lechring abgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Für die Gebäude sind die Anforderungen entsprechend des im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiches im Sinne der DIN 4109 zu erfüllen.“

Mit diesen Festsetzungen ist die Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Neben den festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen wurde ein aktiver Lärmschutz entlang des Lechringes bereits geprüft. Dieser ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht vertretbar. Die Gemeinde sieht vor, einen zusammenhängenden Ortskern zu schaffen, was durch den Bau einer aktiven Lärmschutzwand verhindert würde. Darüber hinaus zerstört ein aktiver Lärmschutz innerhalb des Innenbereiches massiv das Ortsbild.

Ein aktiver Lärmschutz (Lärmschuttwall/ -wand) integriert sich aus folgenden Gründen nicht in das vorhandene Ortsbild:

- Schafft eine Trenn- und Zäsurwirkung des zusammenhängenden siedlungsstrukturellen Gefüges
- Fremdkörper im Stadtraum, kein Bezug zur Umgebung

- Beeinträchtigt die soziale Sicherheit des Straßenraums
- Verhindert die Vernetzung der Grün- und Wegebeziehungen
- Schafft eine naturschutzfachliche Absperrfunktion für Kleintiere
- Schafft eine massive visuelle Beeinträchtigungen des gewachsenen Ortsbildes

Die Gemeinde gewichtet die aufgezeigten städtebaulichen Argumente nach Abwägung deutlich stärker für die Bedeutung der Ortsstruktur und des Ortsbildes als die immissionsschutzfachlichen Belange einer geringfügigen Überschreitung der 16. BImSchV. Eine städtebaulich attraktive Siedlungsstruktur ist der Gemeinde wichtiger als eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005.

Fluglärm

Aktuell wird davon ausgegangen, dass der südöstliche Teilbereich der Fläche für Gemeinbedarf in der Fluglärmzone C_a des Militärflugplatzes liegt. In der Fluglärmzone C_a ist mit einem flugbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) bis 64 dB(A) zu rechnen.

Deshalb wurden folgende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Fluglärm) getroffen:

„In der äußeren Teilzone C_a der Zone C müssen die Außentüren ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen. Die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

Die Fenster, Türen und Wandelemente sind fugendicht auszuführen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine schallgedämmte Belüftung erforderlich.

Das resultierende bewertete Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w, res}$ ist nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989 zu ermitteln.

Die Definition der Schallschutzklassen richtet sich nach der VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987.

Aufenthaltsräume sind nach der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) vom 8. September 2009 (BGBl. I S. 2992) folgende Räume: "Wohnräume einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Arbeitsräume sowie Räume, die in nicht nur unwesentlichem Umfang zum Schlafen genutzt werden (Schlafräume), das heißt Schlafzimmer sowie Kinder- und Jugendzimmer."

Mit diesen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Fluglärm) werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet.

Die Gemeinde weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass, aufgrund des Grundstückszuschnittes, nicht davon auszugehen ist, dass der neue Kindergarten / die Kindertagesstätte im Bereich der Lärmschutzzone C_a errichtet werden wird. Die Festsetzungen im Bebauungsplan dienen lediglich der Würdigung der besonderen Anforderungen an bauliche Anlagen im Bereich der Lärmschutzzonen.

Desweiteren haben die Lechfeldgemeinden Klosterlechfeld, Untermeitingen, Obermeitingen und Graben bereits am 27.11.2014 einen Antrag an den Regionalen Planungsverband Augsburg gestellt, der die Aufhebung der Lärmschutzzonen im Regionalplan beabsichtigt. Bis zur Umsetzung dieses Antrages mit der Änderung des Regionalplanes und der Herausnahme der Lärmschutzzonen, wird die

Gemeinde Klosterlechfeld im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung auch Bauland innerhalb der Lärmschutzzone ausweisen, um eine durchgehendes städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Ähnlich wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 festgesetzt, sind diese Bereiche jedoch bis zur Anpassung des Regionalplanes von baulichen Anlagen freizuhalten.

Hinweis: Die Gemeinde geht davon aus, dass der Bereich der Fläche für Gemeinbedarf, der innerhalb der Lärmschutzzone Ca liegt, aufgrund seines Zuschnittes nicht für die Bebauung mit einem Kindergarten / Kindertagesstätte in Frage kommt. Derzeit wird der Kindergarten / Kindertagesstätte im Norden der Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen (die Lage kann der Planzeichnung entnommen werden).

8 UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

8.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Im Osten der Gemeinde Untermeitingen ist auf einer Gesamtfläche von ca. 0,9 ha die Fortführung der Siedlungsentwicklung am „Lechring“ in Form einer Erweiterung der Mischgebietsfläche sowie der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten bzw. Kindertagesstätte geplant.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 46 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 um den ersten Bauabschnitt einer größer dimensionierten städtebaulichen Rahmenplanung handelt, wurde an den durch die Bebauungsaufstellung neu entstehenden Ortsrändern keine Ortsrandeingrünung geplant. Zur Be- und Durchgrünung des Baugebietes wurden jedoch textliche sowie planzeichnerische Festsetzungen getroffen, mit denen dieser erste Bauabschnitt angemessen in die vorhandene Orts-/Landschaftsbild integriert wird.

8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

8.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan macht hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Planungsgebiet keine Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind unter Pkt. 4.2 dargestellt.

8.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Auf Pkt. 3.1 wird verwiesen.

8.2.3 Bayerisches Naturschutzgesetz

Im Planungsgebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

8.2.4 Biotopkartierung

In der Biotopkartierung Bayern ist weder im Planungsgebiet noch daran angrenzend ein Biotop erfasst.

8.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

8.3.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Das Gemeindegebiet gehört zur Klimaregion der gemäßigten Breiten. Es befindet sich in einem Bereich mit warmgemäßigten und immer feuchtem Klima. Dabei fallen die meisten Niederschläge im Sommer, die wenigsten im Winter. Die jährliche Durchschnittstemperatur beträgt am Fliegerhorst Lechfeld 7,7° C. Auf dem Lechfeld können Spätfröste auftreten.

Die jährliche Niederschlagssumme beträgt etwa 800 mm. Hauptwindrichtung ist Südwest bis West. Aufgrund des relativ weiten, ebenen Geländes sind die exponierten Siedlungsbereiche dem Wind ausgesetzt.

Bedeutsam für die Entstehung von Kaltluft sind vor allem die Wiesen und Felder. In windarmen Strahlungsnächten kommt es in diesen Bereichen zur Abkühlung der bodennahen Luftschichten und somit zur Kaltluftproduktion. Für Siedlungsgebiete bringt der Kaltluftzustrom vor allem während der Sommermonate eine Minderung der lufthygienischen und bioklimatischen Belastungen. Kaltluft-Transportbahnen stellen die offenen Talbereiche dar. Mit der Größe des Einzugsgebietes, der Hangneigung sowie dem Grad der Offenheit des Geländes als Voraussetzung für einen ungehinderten „Fluss“ nimmt der Kaltluftstrom zu. Kaltluft-Abflussrinnen übernehmen wichtige Funktionen für die Luftzirkulation und den Luftaustausch.

Das Plangebiet befindet sich in keiner Luftaustauschzone und erfüllt damit auch keine Funktionen als lufthygienischer Ausgleichsraum, jedoch dienen die landwirtschaftlichen Felder der Kaltluftproduktion.

Auswirkungen

Der mit der Erweiterung der Mischgebiets- und Gemeinbedarfsfläche zusätzlich entstehende Individualverkehr (Quell- und Zielverkehr) ist marginal, sodass keine nennenswerte Zunahme an Luftschadstoffbelastungen (Feinstaub- und Abgasbelastung) zu erwarten ist.

Auch eine Beeinträchtigung des Mikroklimas kann aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung, die mit der Erweiterung einhergeht, sowie der Lage im ländlichen Umfeld weitestgehend ausgeschlossen werden. Auch für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme nicht relevant.

Die geringfügigen Klimaveränderungen werden durch die Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Minimum, verbunden mit den Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser auf dem Grundstück, reduziert. Zudem erhöhen die entstehenden Grünflächen in Verbindung mit den Maßnahmen zur Be- und Durchgrünung die Verdunstungsfläche, was eine Abkühlung der Luft zur Folge hat.

Dieser Effekt wirkt der allgemeinen Erwärmung durch die Flächenversiegelung entgegen.

Ergebnis

Aufgrund des geringen zulässigen Versiegelungsgrades im MI (Ausschluss der nach BauNVO möglichen 50%igen Überschreitung der GRZ), der großzügigen Freifläche für den geplanten Kindergarten/ die Kindertagesstätte, der festgesetzten Grünfläche und Pflanzmaßnahmen, die negative Auswirkungen mindern, ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Lufthygiene auszugehen.

8.3.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe von 545 m bis 575 m ü. NN – das Plangebiet auf einer Höhe von ca. 559 m ü. NN – und befindet sich im Bereich der Lech-Wertach-Ebenen.

Die Unterlage und den tieferen Untergrund bildet die sogenannte „Obere Süßwassermolasse“ des Tertiärs mit ihren Flinzsanden und -mergeln. Oberhalb des Flinz lagern Lechkiese, die in ihrer Mächtigkeit schwanken.

Das Plangebiet befindet sich auf der spätglazialen Niederterrasse, die keine Lehm- oder Auenmergeldecke, jedoch eine carbonatreiche Schotterschicht besitzt. Geologisch ist das Gebiet also von quartären Schotterablagerungen geprägt. Nur stellenweise ist eine schwache Auflage aus Abschwemmmassen vorhanden. Die Deckschichten bestehen aus kiesigem, sandig-schluffigem Lehm, darunter folgt meist kiesig toniger Lehm, unterhalb davon sandiger, schwach schluffiger Kies.

Bei den Böden in diesem Bereich handelt es sich fast ausschließlich um Braun- und Parabraunerden, z.T. Ackerparabraunerden mit geringer bis mittlerer Entwicklungstiefe. Der natürlich gewachsene Boden unterliegt einer ackerbaulichen Nutzung. Daher ist durch die Bodenbearbeitung von einer Verdichtung des Bodens ab 20-30 cm Tiefe auszugehen („Pflugsohle“).

Die ackerbaulich genutzten Flächen weisen laut Agrarleitplan Ackerflächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen auf.

Altlastenverdachtsflächen liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Die Fl.Nr. 1851 ist aufgrund der ackerbaulichen Nutzung unversiegelt.

Auswirkungen

Die Bebauung mit Misch- Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden (Ackerbau) aus der Nutzung genommen, um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei zumindest zeitweise verloren, stellen sich im Bereich der geplanten Grün- und Gartenflächen jedoch wieder ein.

Die zulässige Versiegelung innerhalb der Mischgebietsfläche führt zu einer mittel-hohen Bodenbeeinträchtigung, da aufgrund der zulässigen GRZ von 0,6 ein mittel-hohes Nutzungsmaß zulässig ist. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist jedoch aufgrund des zu erwartenden Freiflächenanteils mit einem eher geringen Versiegelungsgrad zu rechnen.

Landwirtschaftliche Bodeneinträge finden nach der Umnutzung im Plangebiet jedoch nicht mehr statt.

Ergebnis

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und der damit entfallenden Bodenbearbeitung sowie dem weitgehend zu erwartenden Dauerbewuchs im Bereich der privaten Grundstücksflächen (insb. im Bereich der Gemeinbedarfsfläche) und auf den öffentlichen Grünflächen ist nur von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

8.3.3 Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächengewässer)

Beschreibung

Im Gemeindegebiet verlaufen weder oberirdischen Fließgewässer noch befinden sich hier oberirdische Stillgewässer.

Die Kiese im Gemeindegebiet lassen auch große Wassermengen versickern. Im Siedlungsgebiet kann das Grundwasser bis auf knapp 2,0 m unter Flur ansteigen. Auf der Niederterrasse stehen die quartären Kiese, abgesehen von einer Bodenauflage von 15 bis 60 cm, direkt an. Die quartären Kiese besitzen eine sehr hohe Wasserleitfähigkeit. Die Durchlässigkeit der Böden über der Niederterrasse ist also aufgrund der geringen Gründigkeit hoch. Abhängig vom Bodentyp ist die Empfindlichkeit der Grundwasserqualität als hoch bis sehr hoch einzustufen.

Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Ackerflächen eine Versickerung des Niederschlagswassers gegeben. Landwirtschaftliche Einträge in das Grundwasser sind nicht auszuschließen. Die Empfindlichkeit der Grundwasserqualität als hoch bis sehr hoch einzustufen.

Auswirkungen

Die durch die Planung bedingte Neuversiegelung ist aufgrund des zu erwartenden hohen Freiflächenanteils innerhalb der Gemeinbedarfsfläche eher gering zu werten. Im Bereich der Mischgebietsfläche, innerhalb der mit einer zulässigen GRZ von 0,6 ein höherer Versiegelungsgrad erfolgen wird, wird die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken indem Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen; zudem wird festgesetzt, dass das unbelastete Niederschlagswasser im Gebiet zur Versickerung zu bringen.

Insgesamt wird aufgrund der beabsichtigten Bebauung das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens geringfügig reduziert und damit die Abflusssituation geringfügig verändert. Die Grundwasserneubildungsrate ist jedoch aufgrund des zu erwartenden hohen Freiflächenanteils weiterhin möglich, sodass von keiner nennenswerten Verringerung der Grundwasserneubildungsrate oder Vermehrung des Oberflächenabflusses auszugehen ist.

Ergebnis

Aufgrund der o.g. Minimierungsmaßnahmen und der Tatsache, dass der zusätzlich zu erwartende Versiegelungsgrad der durch die 1. Änderung verursacht wird relativ gering ist, ist nur von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser auszugehen.

8.3.4 Schutzgut Flora

Beschreibung

Die potenzielle natürliche Vegetation im Bereich des Plangebietes ist der Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald. Das Planungsgebiet, das mit Ausnahme einiger weniger versiegelter Flächen intensiv ackerbaulich genutzt wird, stellt sich jedoch als ausgeräumte, strukturarme Landschaft ohne Gehölzstrukturen dar, sodass auch keine wertvollen Vegetationsstrukturen oder geschützte Pflanzengesellschaften vorhanden sind.

Auswirkungen

Durch die Planung wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für die Pflanzenwelt überbaut. Durch die geplante Bebauung, Kindergarten / -tagesstätte mit großzügiger Freifläche und Parkfläche im Norden, ist der zukünftige Anteil an Grünflächen mit zahlreichen Baum- und Strauchstrukturen relativ groß.

Mit den geplanten Bepflanzungen/Begrünungsmaßnahmen werden neue Vegetationsstrukturen angelegt, wodurch im Planungsumgriff im Vergleich zur Bestandssituation der Strukturreichtum und die floristische Artenvielfalt erhöht werden.

Ergebnis

Unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen etc.) ist aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangszustandes insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Flora auszugehen.

8.3.5 Schutzgut Fauna

Beschreibung

Im Bereich der geplanten Baugebietsfläche befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzflächen sowie keine Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung, somit hat der Planungsumgriff keinerlei Bedeutung als Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten.

Der intensiv genutzte Planungsbereich hat allenfalls geringfügige Bedeutung als Lebensraum für Vogelarten der freien Feldflur. Heckenbrütende Vögel finden vermutlich in den südlich und westlich an die landwirtschaftlich genutzte Fläche angrenzenden Hecken und Bäumen der bestehenden Wohngebiete Bruthabitate.

Aufgrund der geringen Habitateignung des Planungsumgriffes bzgl. des Vorkommens von gesetzlich geschützten Tierarten ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffes entbehrlich.

Auswirkungen

Durch die Planung wird ausschließlich eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für Tiere überbaut. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der artenarmen Ausstattung ist die Habitateignung gering. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Durch die geplante Bebauung, Kindergarten / -tagesstätte mit großzügiger Freifläche, sowie die geplanten öffentlichen Grünflächen ist der künftige Grünflächenanteil insgesamt relativ groß. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sowie auf den öffentlichen Grünflächen erhöht

sich zudem die Strukturvielfalt des Gebietes. Die geplante Bepflanzung bekommt zudem im Laufe der Zeit vermutlich Bedeutung als Bruthabitat und Ansitzwarte für Singvögel. Somit ist davon auszugehen, dass sich insgesamt im Planungsgebiet im Vergleich zum Bestand der Strukturreichtum deutlich erhöht. Die Wertigkeit als Habitat wird mittel- bis langfristig durch die vorgesehenen Maßnahmen deutlich erhöht.

Ergebnis

Unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen etc.) ist aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangszustandes insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Fauna auszugehen.

8.3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung

Die Baugebietsfläche liegt im Bereich des östlichen Ortsrandes von Untermeitingen und knüpft im Süden und Westen an in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 festgesetzte Siedlungsstrukturen an. Im Osten und Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Damit sind im wahrnehmbaren Bereich bereits deutliche Vorprägungen vorhanden, die das Ortsbild beeinflussen, zumal eine ausgeprägte Ortsrandeingrünung und damit Abgrenzung zur freien Landschaft nicht vorhanden und damit das Plangebiet gegenwärtigen von Norden und Osten her gänzlich einsehbar ist.

Auswirkungen

Die vorgesehene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes führt zu einer marginalen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Bedingt durch die fehlende Ortsrandeingrünung im Bestand, die Anknüpfung an bestehende Siedlungsstrukturen, die z.T. geringe Baudichte sowie die festgesetzten Ein- und Begrünungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild jedoch nur geringer Bedeutung. Nach der Anwuchsphase stellt das Planvorhaben – im Vergleich zur Ist-Situation des Plangebietes – sogar eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Ergebnis

Da das Plangebiet zum einen keine herausgehobene Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild aufweist und zum anderen bedingt durch die geplante Bebauung im Vergleich zum derzeitigen Ortsrand keine Verschlechterung sondern lediglich eine Verschiebung des Ortsrandes erfolgt, sind – wenn überhaupt – nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten bzw. können nahezu ausgeschlossen werden.

8.3.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung

Der Planungsbereich hat keine Bedeutung für die Naherholung. Im direkten Planungsumgriff sind keine Ausstattungen mit Bedeutung für die Freizeitnutzung vorhanden.

Auswirkungen

Durch die geplante Änderung und Erweiterung entsteht der Erholungsnutzung kein Verlust an Freiraum, da die zusätzlich in Anspruch genommene Fläche zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Ergebnis

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung zu erwarten. Das Schutzgut Mensch (Erholung) ist nicht beeinträchtigt.

8.3.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung

Emissionen von der in Anspruch genommenen Fläche gehen im Bestand von der Landwirtschaft aus.

Immissionen, die auf die derzeitige Fläche einwirken, gehen vorwiegend vom Verkehrslärm der „Lechfelder Straße“ sowie von der benachbarten Wohn- und Einzelhandelsbebauung und ggf. noch von der südwestlich liegenden Mittelschule bzw. von dem zugehörigen Sportplatz aus. Zudem wirken auf die Flächen auch die Lärmbelastungen, die durch den Fluglärm des militärischen Flugplatzes Lechfeld ausgehen. Zwar liegt mit Ausnahme des südöstlichen Teilbereiches der Fläche für Gemeinbedarf der gesamte Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 außerhalb der Lärmschutzzone des Flugplatzes, dennoch ist auch hier eine Lärmwahrnehmung vorhanden.

Der südöstliche Bereich befindet sich in der äußeren Teilzone C_a der Lärmschutzzone C. Wie schon unter Pkt. 4.2 aufgeführt, liegt in dieser Teilzone der fluglärmbedingte Dauerschallpegel zwischen 62 dB(A) und 64 dB(A), daher soll diese Teilzone im Sinne der regionalplanerischen Zielsetzung (RP 9, B IV 3.1.1 (Z)) nur der Abrundung vorhandener Wohnbebauung zur Schließung von Baulücken dienen. Schutzbedürftige Einrichtungen sollen außerhalb des Lärmschutzbereiches angesiedelt werden. (B IV 3.1.2 (Z))

Die geringfügige Erweiterung der Misch- sowie Gemeinbedarfsfläche erfolgt eine Fortführung der bestehenden sowie bereits genehmigten Bebauung. Damit fügt sich die Neuplanung in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Die Erschließung erfolgt über die Fortführung des „Lechrings“, der als Hauptzubringer fungiert, sowie über neue Erschließungsstraßen, die der internen Erschließung dienen und an die bestehenden Straßen (Keltenstraße im Nordwesten, Erlenweg und Ahornweg im Süden) anknüpfen. Diese wurde bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 festgesetzt und befinden sich derzeit in der Ausführungsplanung.

Auswirkungen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Mit der geplanten marginalen Erweiterung der Siedlungsstruktur erhöht sich insb. für die Anwohner, deren Grundstücke an den „Lechring“ angrenzen, die verkehrsbedingte Lärmeinwirkung in Höhe des neu entstehenden Quell- und Zielverkehrs. Die erhöhten Lärmemissionen stellen derzeit aber nur eine geringe Verschlechterung für die unmittelbaren Anwohner dar, die als zumutbar angesehen wird und im

Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren ist. Insgesamt ist durch die 1. Änderung im benachbarten Umfeld mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, die über das im Bestand übliche Maß hinaus gehen und zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung führen.

Die zuziehende Bevölkerung muss aufgrund der Lage im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatzes Lechfeld, des Ausbaus des „Lechrings“ und der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit Flug- und Verkehrsimmissionen sowie mit landwirtschaftlichen Immissionen rechnen.

Mit Ausnahme des südöstlichen Teilbereiches befindet sich der überwiegende Planungsumgriff außerhalb der Lärmschutzzone des militärischen Flugplatzes Lechfeld und muss daher keine weitergreifenden Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllen. Für den südöstlichen Teilbereich, der sich innerhalb der äußeren Teilzone Ca der Lärmschutzzone C befindet, sind jedoch zum Schutz vor Fluglärm erhöhte Anforderungen an den Schallschutz gefordert – sofern hier eine bauliche Maßnahme umgesetzt wird. Aus diesem Grund wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Fluglärm getroffen (siehe Satzung, Pkt. 10.2) und so die erhöhten Anforderungen an baulichen Anlagen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen, erfüllt.

Die Lärmbelastung die nach vollständigem Ausbau des „Lechrings“, der als Ortsverbindungsstraße dienen soll, auf die hier angrenzende Mischbebauung einwirken wird, kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht ermittelt werden, da derzeit keine Aussagen über die künftigen Verkehrszahlen vorliegen. Jedoch können unter Zugrundelegung der Verkehrszahlen aus dem Gutachten der Fa. Bekon vom 15.03.2012 zum Bebauungsplan Nr. 42 „Westlich des Lechrings I“ bei einer überschlägigen Berechnung Beurteilungspegel von ca. 64 dB(A) für die Tagzeit und ca. 54 dB(A) für die Nachtzeit angenommen werden. Damit werden innerhalb des Mischgebietes (MI 4) die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts um 4 dB(A) überschritten. Mit der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (siehe Satzung, Pkt. 10.1), werden jedoch trotz evtl. geringfügiger Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Die Belastungen die durch die landwirtschaftlichen Immissionen verursacht werden entsprechen den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sämtliche Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Ergebnis

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Immissionen können unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen (Festsetzungen zum Immissionsschutz) als gering eingestuft werden.

8.3.9 Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler

Beschreibung

Innerhalb des Planungsgebietes sind in den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet.

Auswirkung

Bedingt durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler zu erwarten.

Ergebnis

Da keine Kulturgüter oder Bodendenkmäler von dem Bauvorhaben betroffen sind, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler weitgehend ausgeschlossen werden.

8.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planungsvorhaben entstehen jedoch keine zusätzlichen Belastungen für die schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.

8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen weiterhin intensive landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung betrieben wird. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung kann bei gleich bleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Versiegelung des Bodens würde allerdings unterbleiben.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Untermeitingen aber auch die Chance auf eine weitere Siedlungsentwicklung und damit auch die Chance auf Stärkung der gemeindlichen Wirtschaftskraft und Infrastruktur.

8.6 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

8.6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser:

- Ausschluss der Ausnutzung einer 50%-igen Überschreitung der GRZ (max. bis 0,8) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen im Mischgebiet (MI 4)
- Ausführung von privaten Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Verwendung und Versickerung von nicht verschmutzten Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb des Baugebietes
- Ableitung des verschmutzten Niederschlagswassers aus Gründen des Gewässerschutzes in die Schmutzwasserkanalisation

Schutzgut Klima/Lufthygiene, Flora & Fauna, Landschaftsbild, Mensch (Erholung):

- Schaffung einer bepflanzten öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) im Nordosten

- Schaffung von bepflanzten öffentlichen Grünflächen entlang von Verkehrsflächen
- Pflanzung eines Baumes pro angefangene 350 m² privater Grundstücksfläche
- Pflanzung eines Baumes je angefangene fünf Stellplätze im Mischgebiet (MI)

Schutzgut Mensch (Immissionen):

- Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm und zum Schutz vor Fluglärm.

8.6.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden

Da im bestehenden Bebauungsplan die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Parkanlage bereits als Minimierungsmaßnahme angesetzt wurde, kann sie in der vorliegenden Ermittlung der Ausgleichsflächen nicht mehr als solche angerechnet werden. Eine Ausgleichsverpflichtung entsteht lediglich durch die dem Mischgebiet zugeschlagenen Fläche, sowie des Erweiterungsgebietes der Fläche für Gemeinbedarf. Für die bereits festgesetzten Teilflächen hat schon ein naturschutzfachlicher Ausgleich stattgefunden. Daher werden in der folgenden Aufstellung die dem Bebauungsplan neu zu geordneten Teilflächen betrachtet.

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

- Intensiv genutzte Ackerflächen der Kategorie I
(Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

b) Ermittlung der Eingriffsflächen

Eingriffsrelevante Bauflächen einschließlich zugehöriger Grünflächen

Gesamteingriffsfläche	ca. 9.443 m ²
▪ davon eingriffsneutrale Flächen Grünflächen	ca. 1.010 m ²
▪ eingriffsneutrale Bau- (Gemeinbedarf) u. Verkehrsflächen	ca. 5.742 m ²

(Ausgleich erfolgte bereits bei Aufstellung des rechtskräftigen BP Nr. 46)

c) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung:

- **versiegelte Bau- und Verkehrsflächen (ca. 2.691 m²)**
 - davon Gemeinbedarf (1.644 m²)
(die Gemeinbedarfsfläche wird aufgrund der Zweckbestimmung Kindergarten/Kindertagesstätte trotz der hohen zulässigen GR voraussichtlich eine geringe Baudichte aufweisen)
d.h. niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad **(Typ B)**
 - davon MI (882 m²) **GRZ 0,60**
d.h. hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad **(Typ A)**
 - davon Verkehrsflächen (165 m²)
d.h. hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad **(Typ A)**

d) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und der naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtung (gem. Leitfaden):

- Für die überplanten Acker-/Grünlandflächen mit einer Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Kindergarten/Kindertagesstätte) ist Feld **BI** mit einem Kompensationsfaktor von **0,2 - 0,5** anzuwenden.
- Für die überplanten Acker-/Grünlandflächen mit einem Mischgebiet (MI 4) sowie mit Verkehrsflächen (Straße und Fuß-/Radweg) ist Feld **AI** mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 - 0,6** anzuwenden.

- Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet
 - Ausschluss der nach BauNVO möglichen 50%-igen Überschreitung der GRZ innerhalb des MI.
 - Ausführung von privaten Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise; Verwendung und Versickerung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Baugebietes.
 - Festsetzungen für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen $\geq 350 \text{ m}^2$; Festsetzung von Baumpflanzungen je angefangene 5 Stellplätze im MI.

wird eine Reduzierung des jeweiligen Höchstwertes um 0,2 Punkte angestrebt:

Gemeinbedarf	$1.644 \text{ m}^2 \times 0,3$	=	493,2 m ²
Mischgebiet (MI)	$882 \text{ m}^2 \times 0,4$	=	352,8 m ²
Verkehrsflächen	$165 \text{ m}^2 \times 0,4$	=	66,0 m ²

Gesamtausgleichsverpflichtung **912,0 m²**

8.6.3 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB sind für den Eingriff der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Östlich des Lechrings I“ Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen) festzusetzen.

Die ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung von ca. 912 m² wird komplett von der Ökokontofläche mit der Fl.Nr. 1439/89 (Gmkg. Untermeitingen, Gemeinde Untermeitingen), die eine Gesamtgröße von 19.853 m² aufweist, abgebucht und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Ziel war es auf der Fl.Nr. 1439/89 ein artenarme Extensivgrünland mit den folgenden Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen zu entwickeln.

Erstmaßnahmen:

- Beseitigung des Vegetationsfilzes
- Beseitigung von wilden Ablagerungen (Bauschutt, Gartenabfälle, Häckselhaufen etc.)
- Partielle Gehölzbeseitigung

Erstgestaltungsmaßnahmen:

- Einbringen von Totholz (Einzelstämme und Asthaufen) als Biotope für Zauneidechsen
- Anlage von Rohbodenflächen zur Förderung von Pionierarten der Magerstandorte
- Belassen einzelner Feldgehölze als Kontakt- und Ergänzungsbiotope für wandernde Arten

Pflegemaßnahmen (1x jährlich):

- Entfernen des Gehölzaufwuchses
- Mahd mit Mähgutentfernung (nicht vor dem 15.07. und nicht nach dem 01.10.)

Die Maßnahmen wurden bereits am 31.01.2013 hergestellt, sodass hier vom oben ermittelten Ausgleichsbedarf eine „ökologische Verzinsung“ für 4 Jahre in Abzug gebracht werden kann. Damit reduziert sich die unter Pkt. 8.6.2 ermittelte Gesamtausgleichsverpflichtung wie folgt:

▪ Ausgleichsbedarf für externe Maßnahme	912,0 m ²
▪ Abschlag für 4 Jahre (x 3%) = 12 %	- 109,4 m ²
▪ Verbleibender Ausgleichsbedarf für ext. Maßnahme	802,6 m ²
	~ 803,0 m ²

Hinweis: Führt die Gemeinde vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durch, kommt dies dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild zugute, noch bevor Natur und Landschaft durch einen Eingriff beeinträchtigt werden. Zugleich können die neu geschaffenen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes bis zur Abbuchung aus dem Ökokonto weiter wachsen. Diese Wirkungen führen gleichsam zu einer „ökologischen Verzinsung“. Unter Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeit der Flächen ist ein Abschlag des Ausgleichsbedarfes in der Größenordnung von bis zu 3% pro Jahr, höchstens jedoch ein Gesamtabschlag von 30%, als angemessen anzusehen.

Der Eingriff durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Östlich des Lechrings I“ hat nach der „ökologischen Verzinsung“ eine Ausgleichsverpflichtung in Höhe von 803 m² zur Folge. Diese kann aufgrund der bereits vollzogenen Maßnahmen auf der insg. 19.853 m² großen Fl.Nr. 1439/89 vollständig vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht werden.

Der gesamte Bereich soll auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes dienen. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

8.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage, unmittelbar angrenzend an bestehende Siedlungseinheiten – lockerer Wohnbebauung, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gemeinbedarfsflächen – stellt der Standort gute Voraussetzungen für eine Fortführung dieser Strukturen dar. Anderweitige bauliche Nutzungen (wie z.B. ein Gewerbegebiet oder ein Sondergebiet) sind an dieser Stelle nicht zweckmäßig und wurden daher nicht in Betracht gezogen.

8.8 Beschreibung d. Methodik u. Hinweise a. Schwierigkeiten u. Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben (LEP 2013 und RP 9) sowie eines Geodatenabrufes beim Landesamt für Umwelt (LfU), Bayerischen Vermessungsamt (BVV) und Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD). Zudem erfolgte eine Ortsbesichtigung. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (z.B. Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

8.9 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Im Zusammenhang mit der festgesetzten Begründung ist zu prüfen, ob die gepflanzten Grünstrukturen ihre Wirkung entfalten.

8.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die geplante Bebauung am östlichen Rand des Siedlungsgebietes von Untermeitingen liegt in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für den Lebensraumverbund. Die mit der Planung verbundene Versiegelung einer bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Fläche verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff besteht hauptsächlich in der Flächenversiegelung.

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter betrachtet und bewertet. Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen ergibt, dass lediglich Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit auftreten, die zudem durch die angeführten Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemindert, verbessert und ausgeglichen werden.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch die Planung handhabbar sind.

Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung u. Berücks. d. Vermeidungsmaßnahmen
Klima und Lufthygiene	Flächen ohne Bewuchs, d.h. kein Frischluftentstehungsgebiet Ackerflächen stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar	Bebauung/Versiegelung u. marginale Zunahme d. Feinstaub-/Abgasbelastung haben keine nennenswerten Auswirkungen auf das Kleinklima Kalt- und Frischluftströme werden nicht bzw. kaum über den Bestand hinaus unterbrochen Öfftl. u. priv. Grünflächen haben eine klimatisch ausgleichende Wirkung	gering
Boden	Ackerfläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen Durch landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet	Geringfügiger zusätzlicher Flächenverbrauch durch Erweiterung der Misch-, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen	gering

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung u. Berücks. d. Vermeidungsmaßnahmen
Wasser	Ackerbauliche Nutzung ermöglicht Versickerung des Oberflächenwassers Durch landwirtschaftliche Einträge ist eine Grundwasserbelastung möglich.	Geringfügige Reduzierung des Rückhalte- u. Versickerungsvolumens des belebten Bodens. Aufgrund der Festsetzungen zum Umgang mit dem unbelasteten Niederschlagswasser ist keine nennenswerte Verringerung der Grundwasserneubildungsrate oder Vermehrung des Oberflächenabflusses zu erwarten. Landwirtschaftliche Bodeneinträge entfallen	Gering
Flora	Ackerfläche ohne Pflanzenbestände	Geringfügige Überbauung/Verseiegelung v. Ackerflächen; durch Pflanzmaßnahmen Erhöhung d. Struktureichtums	Gering
Fauna	Ackerfläche nahezu ohne Eignung als Lebensraum für Tiere	Geringfügige Überbauung/Verseiegelung v. Ackerflächen; durch Pflanzmaßnahmen Erhöhung des Struktureichtums und der Wertigkeit als Habitat	Gering
Orts- und Landschaftsbild	Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand und knüpft im Süden und Westen an Siedlungsstrukturen des rechtskräftigen Bebauungsplaner Nr. 46 und im Osten und Norden an landwirtschaftliche Flächen an Derzeitiger Ortsrand ist von Norden und Osten von weiten einsehbar, da eine grünordnerische Abgrenzung zur freien Landschaft gänzlich fehlt	Durch die fehlende Ortsrandeingußung im Bestand, die z.T. geringe Baudichte, die Anknüpfung an bestehende Siedlungsstrukturen und die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen nur geringfügige Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes Nach der Anwuchsphase stellt das Planvorhaben – im Vergleich zur Ist-Situation des Plangebietes – sogar eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes dar.	Gering
Mensch (Erholung)	keine Bedeutung als Naherholungsgebiet	Keine Auswirkungen	Keine Betroffenheit
Mensch (Immissionen)	Emissionen von der derzeitigen Fläche gehen hauptsächlich von der Landwirtschaft aus Im Süden und Westen grenzen Siedlungsflächen an Südöstlicher Teilbereich befindet sich innerhalb der äußeren Teilzone Ca der Lärmschutzzone C	Geplante Bebauung fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein Zusätzliche Lärmemissionen (z.B. durch zusätzliches Verkehrsaufkommen) sind marginal und daher zumutbar und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren Festsetzungen zum Immissionsschutz (Verkehrs- und Fluglärm) gewährleistet, dass auch innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen	Gering
Kulturgüter und Bodendenkmäler	Keine Kulturgüter oder Bodendenkmäler bekannt.	Keine Auswirkungen	Keine Betroffenheit

9 ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend. Auch die Grundstückszuschnitte und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten für solare Gewinne gesorgt werden. Solare Gewinne lassen sich aber auch ebenso bei der Errichtung von kompakten Baukörpern und der Zulässigkeit von Flachdächern, auf denen Photovoltaikanlagen aufgeständert werden können, erzielen. Dies lässt sich besonders gut bei größeren Baukörpern realisieren.

Solarenergie:

Die Gemeinde Untermeitingen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung mit ca. 1.180 bis 1.194 kWh/m² im oberen Mittelfeld. Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1.700 h/Jahr und 1.749 h/Jahr. Daraus ergibt sich eine Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik die ebenfalls im oberen Mittelfeld liegt.

Untermeitingen kann im gesamten Gemeindegebiet 334 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 5 MWp und einer Stromproduktion von insgesamt 4.755 MWh im Jahre 2014 aufweisen (Stand 31.12.2014).

Im Umfeld des Geltungsbereiches wird Sonnenenergie bereits schon genutzt. So befinden sich auf den Dächern einiger Gebäude der umliegenden Grundstücke Photovoltaikanlagen.

Auch innerhalb des Planungsgebietes lässt sich durch die Wahl der Gebäudestellung und die Orientierung der Dachflächen die Sonnenenergie nutzen. Unter anderem kann durch die Orientierung der größeren Gebäudefläche nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf der nach Süden geneigten Dachflächenhälfte.

Durch die aktive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden, so dass Heiz- und Stromenergie eingespart werden können. Durch die aktive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen.

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung (einschl. Löschwasser) und 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 im Trennsystem vorgesehen, wobei dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal kein unverschmutztes Oberflächenwasser zugeführt werden darf. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen.

10.2 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 in wasserdurchlässiger Bauweise 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 Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Dies trifft insb. für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

10.3 Stromversorgung

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

10.4 Erdgas

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

10.5 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg und wird über die sich derzeit in Ausführung befindenden Erschließungsstraßen „Lehring“ und Bgm.-Klaußner-Straße“ sichergestellt.

Auf den jeweiligen Grundstücken sind ausreichende Stellflächen für Müllcontainer bzw. Tonnen vorzusehen.

11 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich Umgriff 1. Änderung Nr. 46	9.443 m²
▪ Grundstücksflächen MI	882 m ²
<i>davon: überbaubare Grundstücksflächen</i>	624 m ²
▪ Grundstücksflächen Gemeinbedarf	4.723 m ²
<i>davon: überbaubare Grundstücksflächen</i>	3.887 m ²
▪ Verkehrsflächen (Straßen, Wege)	2.827 m ²
<i>davon: Erschließungsstraßen</i>	2.743 m ²
<i>davon: Fuß- und Radwege</i>	84 m ²
▪ Öffentliche Grünflächen	1.010 m ²
Geltungsbereich Externe Ausgleichsfläche	803 m²