

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN

(Landkreis Augsburg)

---



## BEBAUUNGSPLAN Nr. 46 „Östlich des Lechrings I“

(Verfahren gemäß § 30 Abs. 1 BauGB)

mit

4. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 42 „Westlich des Lechrings I“


## BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT

Fassung vom 19.11.2015

---

**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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Planbereiches</b> .....	<b>4</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.2	Lage des Planungsgebietes .....	4
2.3	Bestandssituation .....	5
2.4	Topographie .....	5
2.5	Innenentwicklungspotenziale .....	5
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>7</b>
3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	7
3.2	Städtebaulicher Rahmenplan .....	8
3.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne .....	9
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>10</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013).....	10
4.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP 9).....	11
<b>5</b>	<b>Ziel der Planung</b> .....	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>13</b>
6.1	Städtebauliches Konzept.....	13
6.2	Verkehr .....	14
6.3	Grünordnung.....	15
<b>7</b>	<b>Begründung der textlichen Festsetzungen</b> .....	<b>16</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	16
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Wohnungen in Wohngebäuden... 18	
7.4	Gebäudegestaltung .....	18
7.5	Einfriedungen.....	19
7.6	Oberflächenbefestigung .....	19
7.7	Bodenschutz und Grünordnung.....	19
7.8	Immissionsschutz.....	19
<b>8</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>22</b>
8.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung .....	22
8.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	22
8.2.1	Regionalplan .....	22
8.2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....	22
8.2.3	Bayerisches Naturschutzgesetz .....	22
8.2.4	Biotopkartierung.....	23
8.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	23
8.3.1	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	23

8.3.2	Schutzgut Boden.....	24
8.3.3	Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächengewässer) .....	25
8.3.4	Schutzgut Flora.....	26
8.3.5	Schutzgut Fauna.....	26
8.3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	27
8.3.7	Schutzgut Mensch (Erholung) .....	27
8.3.8	Schutzgut Mensch (Immissionen) .....	28
8.3.9	Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler .....	30
8.4	Wechselwirkungen der Schutzgüter .....	30
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	30
8.6	Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) ....	31
8.6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	31
8.6.2	Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs und landschafts- pflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden .....	31
8.6.3	Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen .....	33
8.7	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	34
8.8	Beschreibung d. Methodik u. Hinweise a. Schwierigkeiten u. Kenntnislücken ....	34
8.9	Maßnahmen der Überwachung (Monitoring) .....	35
8.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	35
<b>9</b>	<b>Energie.....</b>	<b>37</b>
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>38</b>
10.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung.....	38
10.2	Niederschlagswasserbehandlung.....	38
10.3	Stromversorgung.....	39
10.4	Erdgas .....	39
10.5	Abfallentsorgung .....	39
<b>11</b>	<b>Flächenstatistik.....</b>	<b>40</b>

## 1 ANLASS DER PLANUNG

---

Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung im Lechfeld besteht in der Gemeinde Untermeitingen ein zunehmender Bedarf an Wohnbauflächen; insbesondere wird ein Bedarf im Bereich der Familienheimbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern gesehen. Die Flächen östlich des Lechrings sind insbesondere aufgrund ihrer Lage und damit der Nähe zu den gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen (z.B. zur Mittelschule) sowie zu Einzelhandelseinrichtungen (z.B. Lebensmittelmärkten/-discountern) ein geeigneter Standort für eine Wohnbauentwicklung.

Um auch dem mit der sich vollziehenden Siedlungsentwicklung zunehmendem Bedarf an Kinderbetreuungsangeboten gerecht zu werden, möchte die Gemeinde zudem die Errichtung eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte in verkehrsgünstiger Lage ermöglichen.

Die im Bereich der Lechfelder Straße vorhandenen Einzelhandelsnutzungen sollen zudem durch weitere Mischnutzungen (z.B. aus dem Dienstleistungssektor) ergänzt werden, um innerhalb der Gemeindegrenzen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Wohnnutzung und sonstigen Nutzungen – wie Einzelhandel, Dienstleistung etc. – zu erreichen. Für solche Ansiedlungen eignen sich insbesondere die unmittelbar an den „Lechring“ angrenzenden Flächen; diese stellen aber auch ein Potenzial für die Realisierung von gegenüber der Eigenheimbebauung günstigerer Mietwohnungen (z.B. in den Obergeschossen) dar.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

## 2 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

---

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von rund 47.463 m<sup>2</sup> (ca. 4,7 ha).

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1839, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 1804/4, 1814/2, 1851, 1903, 1904, 1905, 1906, die aller innerhalb der Gemarkung Untermeitingen der Gemeinde Untermeitingen liegen.

### 2.2 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Untermeitingen und wird im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden und Westen durch vorhandene Bebauung (insb. Wohnbebauung sowie der Edeka-Markt) begrenzt. Im räumlichen Umfeld befinden sich das Versorgungszentrum Untermeitingens mit u.a. Lebensmittel-Discountern, Drogerie und Schuhgeschäft sowie die Mittelschule mit Turnhalle und Sportplatz.

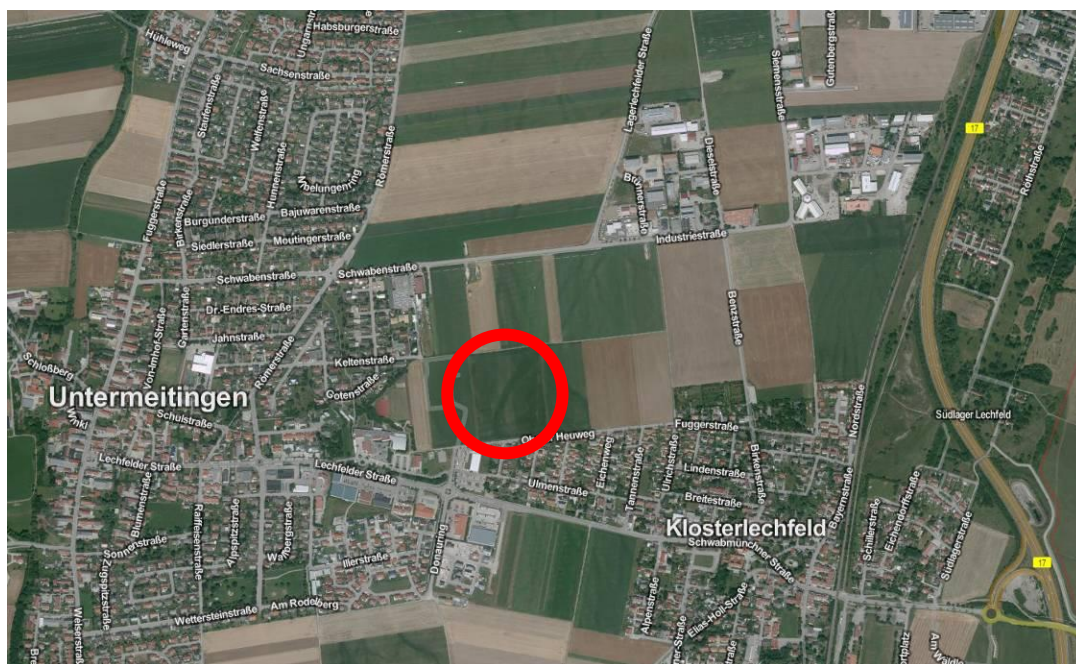


Abb. 1: Luftbild vom Bebauungsplanumgriff mit Umfeld, ohne Maßstab  
(Digitales Orthophoto: © 2015 Bayerische Vermessungsverwaltung)

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.

Die einzigen bereits versiegelten Flächen innerhalb des Planungsumgriffes sind der „Lechring“ und der „Oberer Heuweg“. Die Fortführung des „Lehrings“ ist bereits bis zur Fl.Nr. 1829/24, über die die Siedlung an der „Markomannenstraße“ bis zur Realisierung des Kreisverkehrs auf Höhe „Mittlere Heuweg“ erschlossen wird, hergestellt. Der „Oberer Heuweg“ im Süden des Planungsgebietes ist ebenfalls asphaltiert und dient derzeit der Erschließung einiger nördlicher Grundstücke der „Kinosiedlung“.

### 2.4 Topographie

Das Gelände der zu überplanenden Fläche ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 588 m ü. NN.

### 2.5 Innenentwicklungspotenziale

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes trägt die Gemeinde Untermeitingen der aktuell hohen Wohnraumnachfrage im Gemeindegebiet Rechnung.

Neben der Neuausweisung von Wohnbauflächen ist die Gemeinde auch bestrebt, die Innenentwicklung zu stärken und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen

soweit möglich zu reduzieren. So weist die Gemeinde darauf hin, dass auf zahlreichen innerörtlichen Grundstücken Bauvorhaben zur Nachverdichtung bereits kürzlich realisiert worden sind, sich derzeit im Bau befinden bzw. bereits Baugenehmigungen und Bauanträge vorliegen; so z.B. in der Fuggerstraße, Hirschbergstraße, Hochstraße, Langerringer Straße, Lechfelder Straße, Welsnerstraße, Wettersteinstraße und am Schlossberg.

Darüber hinaus kann die Gemeinde aktuell aber auf keine weiteren Innenflächenpotenziale zurückgreifen – erst recht auf keine größeren zusammenhängenden Flächen, die die anhaltende Nachfrage nach Bauland decken können. Die derzeit noch vorhandenen unbebauten bzw. untergenutzten Grundstücke gemäß §§ 30 und 34 BauGB befinden sich in Privatbesitz; trotz Bemühungen der Gemeinde sind nur die wenigsten privaten Grundstückseigentümer zum Verkauf bereit. Die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist daher nur sehr begrenzt und nur für vereinzelte Wohnbebauungsvorhaben vorhanden. Auch verfügt die Gemeinde über keine Konversionsflächen (Militär-, Bahn-, Post- und Gewerbebrachen), die sie für eine Siedlungsentwicklung in Anspruch nehmen könnte.

Damit ist Seitens der Gemeinde nachgewiesen, dass sie bestrebt ist vorhandene innerörtliche Potenzialflächen – wo möglich – nach zu verdichten. Da es sich aber bei der Nachverdichtung dieser innerörtlichen Grundstücken größtenteils aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen i.d.R. um langwierige Prozesse handelt (die ggf. zu keinem Erfolg führen), hat sich die Gemeinde Untermeitingen dazu entschieden den Bebauungsplan Nr. 46 aufzustellen, um kurz- bis mittelfristig Bauland ausweisen zu können und der hohen Nachfrage z.T. gerecht zu werden.

Mit der Überplanung einer bis dato landwirtschaftlich genutzten Fläche möchte die Gemeinde den sich schon seit Jahrzehnte abzeichnenden Aufwärtstrend einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes (siehe Abb. 2) – der sich in den letzte Jahren aufgrund der rasanten gewerblichen Entwicklung des Lechfelds zunehmend verstärkt hat – Rechnung tragen. Der Einwohnerstatistik des Landkreises kann auch entnommen werden, dass im Vergleich zu anderen Gemeinden im Landkreis der Zuwachs in den vergangenen Jahrzehnten in den südlichen Gemeinden größer war als im restlichen Landkreis (siehe Abb. 3); die Gemeinde Untermeitingen weist dabei den 7-größten Zuwachs im Landkreis auf.

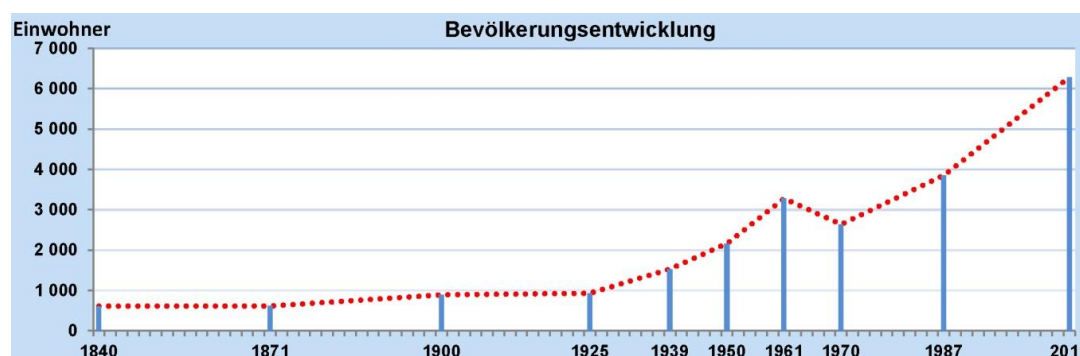


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Untermeitingen; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik Kommunal 2014

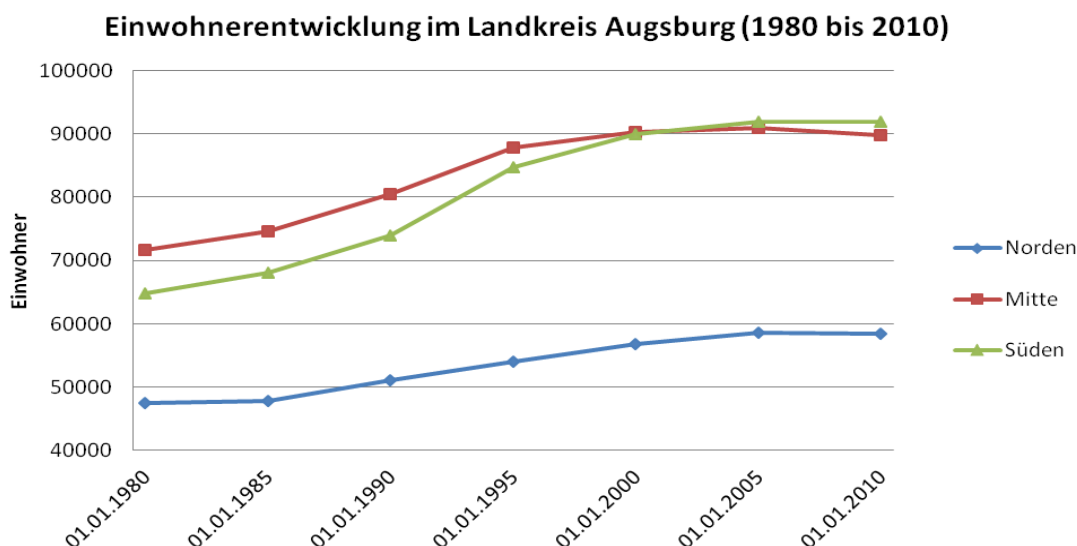


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Augsburg (Untergliederung in nördlichen, mittleren und südlichen Landkreis); Quelle: Gemeinde Untermeitingen

Aufgrund der gewerblichen Entwicklungen im Lechfeld ist auch für die Zukunft ein anhaltender Aufwärtstrend zu erwarten, wie auch die derzeitige Nachfrage nach Bauland (die seit einigen Jahren konstant zunimmt) deutlich macht.

Auch wenn mit der Planung bisher unbebaute (landwirtschaftlich genutzte) Flächen verbraucht werden, wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB vorrangig beachtet (siehe Pkt. 5).

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

#### 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen stellt alle Flächen östlich der geplanten „Lechring“-Fortführung, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist, als landwirtschaftliche Flächen dar. Da der Bebauungsplan Nr. 46 „Östlich des Lechrings I“ hier ein Misch- und Wohngebietsflächen festsetzt, ist in diesem Bereich eine Änderung vom wirksamen Flächennutzungsplan erforderlich.

Westlich der geplanten „Lechring“-Fortführung wurde der wirksame Flächennutzungsplan bereits mit der 8. und 9. Änderung, entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 42 „Westlich des Lechrings I“, einschl. seiner 3. Änderung und Erweiterung, geändert. Die Gemeinbedarfsfläche wurde zur Misch-, Sonder- und Wohnbaufläche umgeändert und auch der Straßenverlauf des „Lechrings“ wurde entsprechend der damaligen Planung angepasst. Da aber mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Östlich des Lechrings I“ die nördlich Wohnbaufläche als Mischgebiet festgesetzt und die Straßenführung des „Lechrings“ geändert werden sollen, ist auch in diesem Bereich eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen



Abb. 5 u. 6: Ausschnitt aus der 8. (links) und 9. (rechts) Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Untermeitingen

Damit ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Untermeitingen im Parallelverfahren gem. 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

### 3.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Basierend auf den Ergebnissen aus dem Interkommunalen Ortsentwicklungskonzept GEL (Stand: Januar 2013) sowie der Vertiefenden Untersuchung zum Interkommunalen Zentrum des GEL-Raumes (Stand: Dezember 2013) hat die Gemeinde Untermeitingen nun 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.

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Östlich des Lechrings I“ stellt den ersten Bauabschnitt des städtebaulichen Rahmenplanes „Südlich der Lagerlechfelder Straße“ dar.



Abb. 7: Städtebaulicher Rahmenplan „Südlich der Lagerlechfelder Straße“

Um bei den künftigen Bauabschnitten nicht abermals den Flächennutzungsplan ändern zu müssen, hat sich die Gemeinde dazu entschieden die Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren aufgestellt wird, für den gesamten Umgriffe des städtebaulichen Rahmenplanes durchzuführen.

### 3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

An den Bebauungsplan Nr. 46 „Östlich des Lechrings I“ grenzen unmittelbar im Süden der Bebauungsplan Nr. 34 „Sondergebiet Handel östlich des Lechrings“ (ehemals „Östlich des Donaurings I“) und unmittelbar im Westen der Bebauungsplan Nr. 42 „Westlich des Lechrings I“, der bereits drei Mal geändert und ein Mal erweitert wurde, an.

Mit dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 42 sowie mit seiner 1. Änderung und seiner 3. Änderung und Erweiterung findet eine Überschneidung im Bereich der Straßenverkehrsfläche sowie im Bereich des nördlichen Wohngebiets statt. Mit Inkrafttreten ersetzt der Bebauungsplan Nr. 46 „Östlich des Lechrings I“ mit 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Westlich des Lechrings I“ im Überschneidungsbereich (Fl.Nrn. 1804/2 (TF), 1814/2 (TF), 1838/1, 1839, 1839/1, 1839/2, 1839/3, 1839/4 und 1839/5) den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 samt seiner o.g. Änderungen.

## 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 Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z)).
- Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (4.4 (G)).
- 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)).

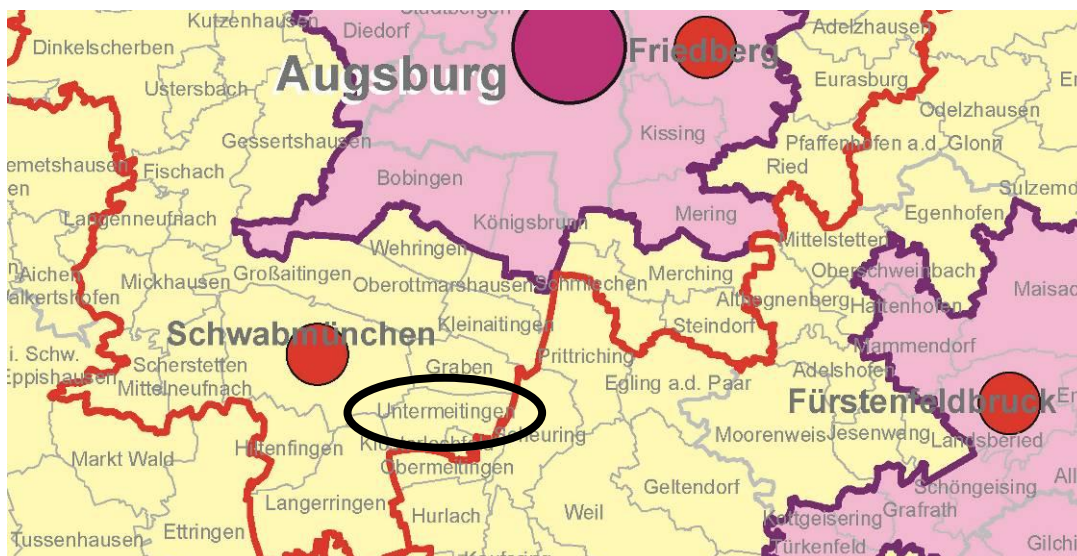


Abb. 8: Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2013 – Anhang 2 Strukturkarte

#### 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))
- Die Radwegeverbindungen sollen so ausgebaut werden, dass sie ihre Funkti-  
onen für einen sicheren und attraktiven [...] Freizeit- und Berufsverkehr erfüllen  
können.
- 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 Bedürfnissen der Bevölkerung [...] weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))
- 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. [...] (B V 2.2 (Z))

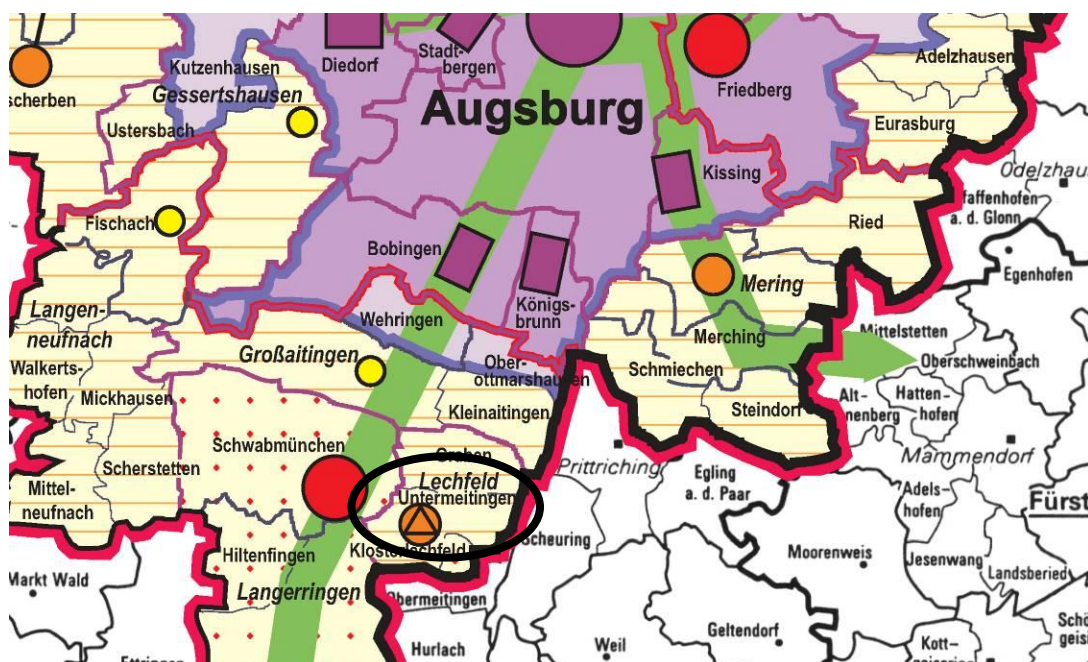


Abb. 9: Ausschnitt aus dem RP 9 – Karte 1 Raumstruktur

## 5 ZIEL DER PLANUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung von Wohn- und Mischbauflächen sowie eines Angebotes zur Kinderbetreuung. Hinsichtlich der Schaffung von neuem Wohnraum sollen im Allgemeinen Wohngebiet insb. auch die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden, sodass die hier vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte dementsprechend überwiegend Größenordnungen aufweisen, die mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaubar sind. Bezugnehmen auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum Flächensparen sollen aber nicht nur Wohnbauflächen für Einfamilien- und Doppelhäuser realisiert werden. Im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird nahezu die Hälfte der Bauflächen im Bebauungsplanumgriff als Mischgebiet festgesetzt, womit in diesem Bereich eine verdichtete Bauweise angestrebt wird. Im Mischgebiet sieht die Gemeinde ein Potenzial zur Realisierung von Mietwohnungen, insb. in den oberen Geschossen.

Des Weiteren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Standorten für ein Kindergarten oder eine Kindertagesstätte geschaffen werden, um dem vorhandenen Bedarf an Kinderbetreuungsangeboten im Gemeindegebiet zu decken. Damit steht die Planung auch unter 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.

Zudem wird die bestehende Einzelhandelsstruktur entlang der „Lechfelder Straße“ durch die geplante Mischnutzung entlang der Fortführung des „Lechrings“, der künftig zur Ortsverbindungsstraße ausgebaut werden soll, ergänzt. Hierbei wird seitens der Gemeinde insbesondere an Dienstleistungs- und Geschäftsnutzung gedacht, die aufgrund der räumlichen Nähe zu dem schon bestehenden Versorgungseinrichtungen profitieren können. Zudem trägt eine Mischbebauung entlang der hier geplanten Ortsverbindungsstraße „Lechring“ zum einen zu einer Belebung des Straßenraums bei; zum anderen erübrigt sich durch die geplante Mischbebauung die Notwendigkeit einer aktiven Lärmschutzmaßnahme, die bei der Verwirklichung eines Allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle ggf. notwendig wäre.

## 6 PLANUNGSKONZEPT

---

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Plangebietes vor Wohn-, Misch- und Gemeinbedarfsflächen auszuweisen.

Die entlang der „Lechfelder Straße“ bereits bestehenden Einzelhandelsgeschäfte sollen durch eine gemischte Nutzungsstruktur beidseits der geplanten Fortführung des „Lechrings“ ergänzt werden. Entlang der „Lechfelder Straße“ haben sich in den letzten Jahren u.a. vier große Lebensmittelmärkte/-discounter sowie ein Drogeriemarkt angesiedelt. Westlich des „Lechrings“ hat sich dieses Jahr ein Pflegezentrum angesiedelt; die Ansiedlung weitere Einrichtungen aus dem Gesundheitssektor sind hier auf der noch unbebauten Fläche, unmittelbar südlich des Pflegezentrums, beabsichtigt. Im Mischgebiet können sich Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe ansiedeln, die das bestehende Einzelhandels- und Gesundheitsangebot ergänzen und von der Nähe zu den bestehenden und noch geplanten Einrichtungen profitieren.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Entsprechend des Bedarfs an Wohnbauflächen, überwiegend für junge Familien mit Kindern, ist hier eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen. Zudem wurde hier auch aufgrund der südlich angrenzenden lockeren Wohnbebauung auf eine dichtere Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern verzichtet.

Dem zunehmenden Bedarf an Betreuungsangeboten für Kinder soll mit der sich innerhalb des Wohngebietes geplanten Gemeinbedarfsfläche Rechnung getragen werden. Diese wurde nach mehreren in Betracht gezogenen Standorten an dieser Stelle platziert, da sie hier zum einen nicht unmittelbar an einer zu stark befahrenen Straße wie z.B. der „Lechfelder Straße“ oder künftig dem „Lechring“, liegt; ein Standort unmittelbar an solchen Straßenzügen wäre für eine derartige Ansiedlung

ggf. aufgrund von Verkehrssicherheitsaspekten suboptimal. Zum anderen wurde der Standort so gewählt, dass er nicht inmitten eines Wohngebietes liegt sondern in dessen Randbereich im Übergang zu Mischbauflächen; damit soll weitestgehend unzumutbaren Lärmbelastigungen – insb. verursacht durch den Bring- und Holverkehr – der künftigen Anwohner vorgebeugt werden.

## 6.2 Verkehr

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die Fortführung des „Lechrings“, die auch der Erschließung des Mischgebietes dienen soll, sowie über weitere neue Erschließungsstraßen, die insb. der Erschließung des Wohngebietes und der Gemeinbedarfsfläche aber auch den Wohnnutzungen des Mischgebietes dienen sollen, erschlossen.

Der „Lehring“ soll als künftige Haupterschließungsstraße und Ortsverbindungsstraße mit einer geplanten Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausgebaut werden. Entlang des „Lechrings“ sind beidseitig straßenbegleitende Fuß-/Radwege sowie bepflanzte Grünflächen, die ggf. mit Längsparkplätzen für PKW (z.B. für Kunden der sich im Mischgebiet ansiedelnden Betriebe) versehen werden können.

Die Erschließung der Gewerbe-, Handel- und Dienstleistungsnutzungen innerhalb der Mischgebietsflächen sind so auszuführen, dass die Zufahrten „Lehring“ zu mindestens zwei Grundstücken gebündelt werden. Durch die Bündelung der Zufahrten sollen eine zu hohe Anzahl an Zufahrten und damit eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses sowie der Verkehrssicherheit auf dem „Lehring“ vermieden werden.

Im Norden des Plangebietes sollen im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung die Voraussetzungen zum Ausbau der „Keltenstraße“ bis zum neuen Kreisverkehr des „Lechrings“ geschaffen werden, sodass die derzeit temporäre Erschließung des Wohngebietes an der „Markomannenstraße“ über die Fl.Nr. 1829/24 entfallen kann. Nach Ausbau des Keltenweges kann dann die Fl.Nr. 1829/24 zum Fuß- und Radweg umgebaut werden kann – wie es auch im Bebauungsplan Nr. 42 (1. Änderung) festgesetzt ist.

Die Erschließung des südlichen Planungsgebietes erfolgt über eine zentrale Erschließungsstraße, die an den neuen Kreisverkehr des „Lechrings“ anknüpft. An diese zentrale Erschließungsstraße wiederum knüpft im Westen ein Erschließungsbügel an, der nahezu alle Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes erschließt. 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. Auch im Bereich des Erschließungsbügels ist ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen; hier ist der Straßenraum so zu gestalten, dass eine attraktive Platzsituation entsteht, die als Verbindungselement zwischen dem Misch- und dem Wohngebiet dienen und zur Belebung des Quartier beitragen soll.

Im Zuge der Planung wird zudem der „Erlenweg“ bis zu dem neu geplanten Erschließungsbügel fortgeführt, sodass auch die Anwohner der südlich gelegenen

„Kinosiedlung“ bei Bedarf Richtung Norden fahren können. Darüber hinaus wird der derzeit ca. 4,0 m breite asphaltierte „Oberer Heuweg“, der der Erschließung einiger Wohngebäude der „Kinosiedlung“ dient, zum Fuß- und Radweg mit einseitiger Baumpflanzung rückgebaut. Um jedoch auch nach Rückbau des „Oberen Heuweg“ die Erschließung der wenigen Grundstücke, die ihre Garagen von Norden aus erschließen, sicherstellen zu können, wird eine temporäre Befahrbarkeit des geplanten Fuß-/Radwegs seitens der betroffenen Grundstückseigentümer zugelassen. Der Fuß- und Radweg soll gegenüber den querenden Straßen (wie z.B. dem Erlenweg) eine übergeordnete Funktion bekommen; d.h. die Fußgänger und Fahrradfahrer haben in den Kreuzungsbereichen gegenüber den Autofahrern Vorfahrt; dies wird u.a. durch eine entsprechende Gestaltung des Fahrbahnbelages bewirkt.

Das gewählte Erschließungssystem des Plangebietes gewährleistet zum einen – in Verbindung mit den angrenzende Baugebieten im Süden und Nordwesten, die in das Erschließungssystem mit aufgenommen wurden – eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur und zum anderen eine problemlose Befahrbarkeit durch LKWs (z.B. durch 3-achsige Müllfahrzeuge).

Zudem wurden die Erschließungsstraßen bzw. Straßenräume ausreichend groß dimensioniert, um neben der reinen Erschließungsfunktion auch die Realisierung von Fuß-/Radwegen sowie von straßenbegleitenden Grün- und Stellplatzflächen zu ermöglichen. Auch damit soll ein Beitrag zur Aufwertung und Belebung des Straßenraumes sowie zur Erhöhung der Wohnumfeldqualität geleistet werden.

Zudem sind im gesamten Plangebiet zahlreiche (sowohl straßenbegleitende als auch vom Straßenraum losgelöste) Fuß- und Radwege geplant, um neben der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr auch eine gute Netzstruktur für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen.

### 6.3 Grünordnung

Das Grünordnungskonzept sieht an den hier neu entstehenden Ortsrändern keine Ortsrandeingrünung vor, da es sich bei dem Bebauungsplan um den ersten Bauabschnitt einer größeren städtebaulichen Rahmenplanung handelt (siehe Pkt. 3.2). Ziel des Bebauungsplanes ist es durch zahlreiche Begrünungsmaßnahmen für eine angemessene Durchgrünung des neuen Wohngebietes zu sorgen und somit eine optimale Integration in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen.

Die Begrünungsmaßnahmen zeichnen sich aus durch straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang des „Lechrings“, im Bereich der übrigen Erschließungsstraßen und des südlich geplanten Fuß- und Radweges „Oberer Heuweg“ sowie durch die bepflanzte öffentliche Grünfläche (Parkanlage) im Nordosten. Darüber hinaus werden auch auf den privaten Grundstücksflächen (sowohl im WA als auch im MI) Baumpflanzungen vorgesehen; so ist je 350 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche (im WA und MI) sowie je fünf Stellplätze (nur im MI) ein Laubbaum zu pflanzen.

## 7 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Wohn- und Mischnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet (MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie 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 keine 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 kleinteiligen Wohnnutzung verträglich sind.

Darüber hinaus wird im MI 3 eine vertikale Gliederung festgesetzt, mit der im Erdgeschoß ausschließlich Geschäfts- und Büronutzung, Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe zugelassen werden. Durch diese vertikale Gliederung soll eine zusätzliche Belebung der Mischgebietsflächen bewirkt werden.

Um zudem den bereits vorhandenen Bedarf nach einem Kindergarten bzw. einem Angebot für Kinderbetreuung – der sich bedingt durch geplante Wohngebietsausweisung verschärfen wird – zu decken, wird innerhalb des Bebauungsplanumgriffes auch eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindergarten/Kindertagesstätte“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

### 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 Teil des Planungsgebietes der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird ist eine Bebauung mit Ein- und Doppelhäusern, mit max. zwei Wohnungen je Wohngebäude, vorgesehen. Um innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes keine zu dichte Bebauung zu ermöglichen, wurde die GRZ auf max. 0,35 beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass unabhängig von der Grundstücksgröße jeder Eigentümer max. 35 % seines Grundstückes überbauen kann. Die festgesetzte GRZ, die unterhalb der in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze (0,4) für Allgemeine Wohngebiete liegt, wurde seitens der Gemeinde bewusst gewählt, um hier eine kleinteilige und lockere Bebauung, die sich in das vorhandene Ortsbild integriert, zu realisieren.

In dem Teilbereich des Planungsgebietes der als Mischgebiet festgesetzt wird, wird hingegen 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 für das gesamte Mischgebiet 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.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wurde eine GR von 2.640 m<sup>2</sup> festgesetzt; dies entspricht dem gesamten Bereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die zulässige GR wurde etwas höher angesetzt, da sich die Gemeinbedarfsfläche künftig auch über die Fl.Nr.1851 (außerhalb des Bebauungsplanumgriffes) erstrecken soll. Da Kindergärten i.d.R. aber einen hohen Grün- und Freiflächenanteil aufweisen, 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 WA 1 werden Gebäude mit einer WH von max. 3,8 m und einer GH von max. 8,5 m zugelassen. Die Geschossigkeit wird auf mind. I und max. II Vollgeschosse bestimmt, wobei sich bei zweigeschossigen Gebäuden das zweite Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss (I+D) befinden muss. Mit dieser Festsetzung sind im WA 1 zwei Gebäudetypologien (I und I+D) zulässig. Die Zulässigkeit orientiert sich an der südlich angrenzenden Bestandsbebauung der „Kinosiedlung“.

Im WA 2 wird die Zulässigkeit für die Höhe baulicher Anlagen auf zwingend zwei Vollgeschosse mit einer max. zulässigen WH von 6,5 m und GH von 9,5 m festgesetzt, d.h. im WA 2 sind die beiden Gebäudetypologien I+D und II zulässig. Bei den Gebäuden mit der Geschossigkeit II darf das Dachgeschoss jedoch kein Vollgeschoss sein, d.h. die Geschossigkeit II+D ist innerhalb des WA 2 nicht zulässig. Damit sind im WA 2 Gebäude mit zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss (I+D), sowie Gebäude zwei Vollgeschosse, ohne zusätzlich ausgebautes Dachgeschoss (II), zulässig. Die Zulässigkeit von zwingend II Vollgeschossen wurde hier gewählt um zum angrenzenden Mischgebiet keine zu großen Höhendiskrepanzen zwischen den Gebäude zu verursachen. Denn im MI 2 und MI 3, die unmittelbar an das WA 2 angrenzen, sowie 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 2 und MI 3 sowie im MI 4 insg. drei Gebäudetypologien (II, II+D und III) zulässig.

Im MI 1 – das u.a. an die Wohnsiedlung der „Markomannenstraße“ mit Höhenbegrenzungen von 6,0 m für die Wandhöhen und 9,5 m für die Gesamthöhen angrenzt – sind zwingend zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das Dachgeschoss

kein Vollgeschoss sein darf. Die WH wird auf max. 6,5 m und die GH auf max. 9,5 begrenzt. Mit diesen Festsetzungen soll ein angemessenes Höhenverhältnis zur benachbarten Bestandsbebauung geschaffen werden. Mit dieser Festsetzung ist im MI 1 somit ausschließlich die Gebäudetypologie II zulässig.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf wird eine Geschossigkeit von mind. I und max. II mit zulässigen Maximalhöhen von 6,5 WH und 9,5 m GH festgesetzt.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind damit im gesamten Planungsgebiet insgesamt fünf Gebäudetypologien (I, I+D, II, II+D, III) zulässig. Dies ist auch aufgrund der vertikalen Gliederung und unter Beachtung der Tatsache, dass es sich hierbei um den ersten Bauabschnitt einer größeren städtebaulichen Entwicklung handelt städtebaulicher durchaus vertretbar. Zumal es sich nicht verunstaltend auf das Ortsbild auswirkt, wenn ein gewisser Grad an Mischung der Geschosszahl vorliegt. Zudem entsprechen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die eine gewisse Mischung der Geschossigkeit zulassen, der umgebenden Bestandsbebauung. Damit ist eine ortsverträgliche Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet.

**7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Wohnungen in Wohngebäuden**  
Entsprechend der vorgesehenen kleinteiligen Bebauung sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch 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.

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im WA 1 und WA 2 auf max. zwei Wohnungen beschränkt. Dadurch wird der vorgesehene Charakter einer kleinteiligen, durchgrünten Siedlungsstruktur gewährleistet und der Bedarf an Stellplätzen beschränkt.

#### **7.4 Gebäudegestaltung**

Um den künftigen Bauherren möglichst viel Flexibilität bei der Bebauung ihrer Grundstücke zu gewähren, wurden im gesamten Planungsgebiet 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 extensiv Begrünung der Dachflächen zu begrüßen, da diese zum einen zur Verbesserung des Klimas bei-

tragen 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.

Zudem wurde festgesetzt, dass Doppelhäuser mit derselben Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zu versehen und in der Gestaltung aufeinander abzustimmen sind. Damit wird erreicht, dass die Doppelhaushälften wie ein Baukörper wirken und dadurch ein stimmiges Gesamtbild ergeben.

### **7.5 Einfriedungen**

Um den Eindruck eines abweisenden Straßenraums mit abgeschotteten privaten Räumen innerhalb des Baugebietes zu vermeiden, wird die Höhe der Einfriedungen 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 dem gesamten Grundstück auf ein Mindestmaß zu beschränken. Daher sind u.a. für Stellplätze wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Schotterrasen, 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 „Grünordnungskonzept“ 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 Bebauungsplanumgriffes 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<sub>a</sub> der Lärmschutzzone C befindet – und evtl. auftretenden Verkehrslärmimmissionen – die insb. nach vollständigen Ausbau der Ortsverbindungsstraße „Lehring“ auf das Plangebiet einwirken können – zu schützen, wurden in der Satzung unter Pkt. 11 „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 Verkehrsnetzes vom Lehring von keiner Umgehungsstraße für das Plangebiet auszugehen, sondern von einer Haupterschließungsstraße mit Ortsverbindungsfunktion.

Der Lehring, als Haupterschließungsstraße mit Ortsverbindungsfunktion wird straßenverkehrsrechtlich mit 50 km/h Innenorts 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 (siehe hierzu die Texte zur Begründung).

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 auch 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 Planung 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 C<sub>tr</sub> für Straßenverkehrslärm gem. DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 zu beachten.*

*Beim Neubau von Gebäuden im Mischgebiet (MI 1-4) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2; zwischen MI 2 im Norden/Westen und Eschenweg im Süden) sind Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) und zum Lüften notwendige Fenster von Ruheräumen an die vom Lehring abgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstreifen 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 visuell-massive 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 die beiden Grundstücke am südöstlichen Rand des Bebauungsplangebietes in der Fluglärmzone  $C_a$  des Militärflugplatzes liegen. 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.

## **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. 4,7 ha die Fortführung der Siedlungsentwicklung am „Lehring“ in Form von Mischgebiets- und Wohngebietsflächen sowie einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten bzw. Kindertagesstätte geplant.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 46 um den ersten Bauabschnitt einer größer dimensionierten städtebaulichen Rahmenplanung handelt, wurde an den durch die Bebauungsplanaufstellung neu entstehenden Ortsrändern keine Ortsrandeingrünung geplant. Zur Be- und Durchgrünung des Baugebietes wurden jedoch zahlreiche textliche und auch einige planzeichnerische Festsetzungen getroffen, mit denen das Baugebiet 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 Landschaftschutzes 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**

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen entwickelt; 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

Eine Zunahme an Luftschadstoffbelastungen (Feinstaub- und Abgasbelastung) kann bedingt durch die Verwirklichung des Wohn- und Mischgebietes sowie der Gemeinbedarfsfläche und dem damit verbundenen zusätzlich entstehenden Individualverkehr (Quell- und Zielverkehr) angenommen werden.

Durch die geplante Bebauung (Wohn-, und Mischgebiet sowie Gemeinbedarfs- und Verkehrsfläche) kann aufgrund der dauerhaften Versiegelung von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Denn bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern. Da der Bereich jedoch im ländlichen Umfeld liegt wird es nur zu geringfügigen Auswirkungen kommen, für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme nicht relevant.

Die Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Minimum, verbunden mit den Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser auf dem Grundstück, reduzieren die Veränderungen des Klein- und Mesoklimas. Die öffentlichen Grünfläche und die privaten unbebauten Grundstücksflächen, insb. die Gartenflächen innerhalb des Wohngebietes, wirken klimatisch ausgleichend.

Zudem erhöhen die Grünflächen in Verbindung mit den Maßnahmen zur Be-/Durchgrünung die Verdunstungsfläche, was eine Abkühlung der Luft zur Folge hat. Dieser Effekt wirkt der allgemeinen Erwärmung durch die Flächenversiegelung entgegen.

#### Ergebnis

Aufgrund des z.T. geringen zulässigen Versiegelungsgrades (GRZ 0,35 im WA), den festgesetzten Grünflächen 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 Flinzsand 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 Schottererschicht 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 günstigen Erzeugungsbedingungen auf.

Altlastenverdachtsflächen liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Das Plangebiet ist aufgrund der ackerbaulichen Nutzung größtenteils unversiegelt; lediglich im Süden, Südwesten und Nordwesten bestehen bereits Versiegelungen durch die Verkehrsflächen „Oberer Heuweg“, „Lehring“ und „Keltenstraße“.

#### Auswirkungen

Die Bebauung mit Wohn-, Misch- Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden (Ackerbau) aus der Nutzung genommen, um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Die natürlichen Boden-

funktionen gehen dabei zumindest zeitweise verloren, stellen sich im Bereich der geplanten Grün- und Gartenflächen jedoch wieder ein.

Die zulässige Versiegelung und Bebauung führt zu einer niedrigen bis mittelhohen Bodenbeeinträchtigung, da aufgrund der zulässigen GRZ von 0,35 bzw. 0,6 nur ein niedriges bis mittelhohes Nutzungsmaß zulässig ist.

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 in den privaten Gärten und auf den öffentlichen Grünflächen ist nur von einer mittleren 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

Zwar ist die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken, Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen und das unbelastete Niederschlagswasser im Gebiet zur Versickerung zu bringen. Trotz alledem wird aufgrund der beabsichtigten Bebauung das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert und damit die Abflusssituation verändert. Auch die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund des geringeren Freiflächenanteils gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung als ungünstiger zu bewerten.

Jedoch kann und soll das gesamte unbelastete Niederschlagswasser auch künftig vollständig im Baugebiet versickert werden, wodurch von keiner nennenswerten Verringerung der Grundwasserneubildungsrate oder Vermehrung des Oberflächenabflusses auszugehen ist.

#### Ergebnis

Aufgrund der o.g. Minimierungsmaßnahmen ist nur von einer mittleren 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 werden landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für die Pflanzenwelt überbaut. Durch die geplante Bebauung, z.T. auch lockere Wohnbebauung, ist der zukünftige Anteil an privaten Gartenflächen mit zahlreichen Baum- und Strauchstrukturen relativ groß. Zudem sind auch im Bereich der öffentlichen Grünflächen Baumpflanzungen festgesetzt.

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 Biotop- 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 werden ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie bereits versiegelte Flächen 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, z.T. lockere Wohnbebauung, mit einem hohen Anteil an privaten Gärten sowie die geplanten öffentlichen Grünflächen ist der künftige Grünflächenanteil insgesamt relativ groß. Durch die festgesetzten Pflanzmaß-

nahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sowie auf den öffentlichen Grünflächen und im öffentlichen Straßenraum 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 bestehende Siedlungsstrukturen (kleinteilige Wohnbebauung, Mittelschule sowie mehrere Verbrauchermärkte mit großen Kubatur entlang der Lechfelder Straße) an; im Osten und Norden grenzen weitere 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 Bebauung führt zu einer 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 geringfügig. 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 besondere Bedeutung für die Naherholung, im direkten Planungsumgriff sind keine Ausstattungen mit Bedeutung für die Freizeitznutzung vorhanden.

Eventuell wird der landwirtschaftliche Anwandweg „Mittlerer Heuweg“ von den direkten Anwohnern als Spazierweg genutzt. Der „Oberer Heuweg“ dient der Erschließung der nördlichen Wohnbebauung der „Kinosiedlung“ sowie als Schulweg zur Mittelschule.

#### Auswirkungen

Durch die geplante Baumaßnahme entsteht der Erholungsnutzung kein Verlust an Freiraum, da der Großteil der Flächen zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Im Zuge der Planung wird der „Oberer Heuweg“ zum Fuß- und Radweg umfunktioniert, der „Mittlerer Heuweg“ entfällt. Im nordöstlichen Plangebiet entsteht eine öffentliche Grünfläche/Parkanlage; im gesamten Plangebiet entstehen neue Wegeführungen. Insgesamt verbessert sich die Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungs- und Freizeitfunktion.

#### 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 den derzeitigen Flächen gehen im Bestand von der Landwirtschaft sowie vom vorhandenen Verkehr auf den beiden Straßenverkehrsflächen „Lehring“ und „Oberer Heuweg“ 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 eines kleinen Teilbereiches im Südosten nahezu der gesamte Bebauungsplanumgriff außerhalb der Lärmschutzzone des Flugplatzes, dennoch ist auch hier eine Lärmwahrnehmung vorhanden.

Der südöstliche Bereich befindet sich in der äußeren Teilzone C<sub>a</sub> der Lärmschutzzone C. Wie schon unter Pkt. 4.2 aufgeführt, liegt in dieser Teilzone der fluglärmbedingter 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))

Mit der Neuplanung in Form eines Wohn- und Mischgebietes sowie einer Gemeinbedarfsfläche erfolgt eine Erweiterung der bestehenden Bebauung, damit fügt sich die Neuplanung in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Die Erschließung des Baugebietes 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.

### Auswirkungen

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

Mit der geplanten Siedlungsentwicklung 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 geplante Bebauung 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. Aus diesem Grund wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Fluglärm getroffen (siehe Satzung, Pkt. 11.2) 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 Wohnbebauung 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 1 - 4) die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts um 4 dB(A) und im dahinterliegenden Wohngebiet (WA 2; vor den Wohnhäusern auf den Fl.Nrn. 1842 - 1845) um 1 dB(A) überschritten. Mit der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (siehe Satzung, Pkt. 11.1), 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. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

#### Ergebnis

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Immissionen können sowohl im Bereich der Bestandsbebauung als auch im Bereich des geplanten Wohngebietes 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:

- Festsetzung einer niedrigeren GRZ innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) als nach BauNVO möglich wäre (0,35 statt 0,4)
- 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)
- 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 (insb. entlang des Lechrings)
- Baumpflanzungen entlang der sonstigen Verkehrsflächen (insb. entlang der inneren Erschließungsstraßen und der Fuß-/Radwege)
- Pflanzung eines Baumes pro angefangene 350 m<sup>2</sup> 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

#### 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. 47.463 m<sup>2</sup>
- davon eingriffsneutrale Flächen ca. 6.555 m<sup>2</sup>  
(Grünflächen und bereits asphaltierte Verkehrsflächen)

#### c) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung:

- **versiegelte Bau- und Verkehrsflächen (ca. 40.908 m<sup>2</sup>)**
  - davon WA (13.478 m<sup>2</sup>) GRZ 0,35  
d.h. niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad **(Typ B)**
  - davon Gemeinbedarf (3.078 m<sup>2</sup>)  
(diese werden aufgrund der Zweckbestimmung Kindergarten/Kindertagesstätte trotz der zulässigen GR von 2.640 m<sup>2</sup> voraussichtlich eine geringe Baudichten aufweisen und daher wie das WA eingestuft)  
d.h. niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad **(Typ B)**

- davon MI (12.132 m<sup>2</sup>) GRZ 0,60  
 d.h. hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A)
- davon Verkehrsflächen (12.220 m<sup>2</sup>)  
*(alle Verkehrsflächen – Straßen sowie Fuß- und Radwege – abzüglich der bereits versiegelten Verkehrsflächen)*  
 d.h. hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A)

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

- Für die überplanten Acker-/Grünlandflächen mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist Feld **BI** mit einem Kompensationsfaktor von **0,2 - 0,5** anzuwenden.
- Für die überplanten Acker-/Grünlandflächen des Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Kindergarten/Kindertagesstätte) ist Feld **BI** mit einem Kompensationsfaktor von **0,2 - 0,5** anzuwenden.
- Für die überplanten Acker-/Grünlandflächen mit einem Mischgebiets (MI) ist Feld **AI** mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 - 0,6** anzuwenden.
- Für die überplanten Acker-/Grünlandflächen mit der Haupterschließungsstraße „Lechring“ ist Feld **AI** mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 - 0,6** anzuwenden.
- Für die überplanten Acker-/Grünlandflächen mit den Erschließungsstraßen und den Fuß-/Radwegen ist Feld **AI** mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 - 0,6** anzuwenden.
- Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet
  - Festsetzung einer niedrigeren als der nach BauNVO möglichen GRZ innerhalb des WA; Ausschluss der nach BauNVO möglichen 50%igen Überschreitung der GRZ innerhalb des MI.  
 (Reduzierungswert 0,05)
  - Ausführung von privaten Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise; Verwendung und Versickerung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Baugebietes.  
 (Reduzierungswert 0,05)
  - Festsetzungen für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen  $\geq$  350 m<sup>2</sup>; Festsetzung von Baumpflanzungen je angefangene 5 Stellplätze im MI.  
 (Reduzierungswert 0,05)
  - Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen.  
 (Reduzierungswert 0,05)

ist eine Reduzierung des jeweiligen Höchstwertes um 0,2 Punkte zulässig:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.478 m <sup>2</sup> x 0,3	=	4.043,4 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarf	3.078 m <sup>2</sup> x 0,3	=	923,4 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI)	12.132 m <sup>2</sup> x 0,4	=	4.852,8 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	12.220 m <sup>2</sup> x 0,4	=	4.888,0 m <sup>2</sup>

**Gesamtausgleichsverpflichtung** **14.707,6 m<sup>2</sup>**  
~ **14.708,0 m<sup>2</sup>**

### 8.6.3 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB sind für den Eingriff 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. 14.708 m<sup>2</sup> wird komplett von der Ökokontofläche mit der Fl.Nr. 1439/89 (Gmkg. Untermeitingen, Gemeinde Untermeitingen), die eine Gesamtgröße von 19.853 m<sup>2</sup> 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, Gartenabfall, 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 2,5 Jahre in Abzug gebracht werden kann. Damit reduziert sich die unter Pkt. 8.6.2 ermittelte Gesamtausgleichsverpflichtung wie folgt:

▪ Ausgleichsbedarf für externe Maßnahme	14.708 m <sup>2</sup>
▪ Abschlag für 3 Jahre (x 3%) = 9 %	- 1.324 m <sup>2</sup>
▪ Verbleibender Ausgleichsbedarf für ext. Maßnahme	<b>13.384 m<sup>2</sup></b>

*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 den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 46 „Östlich des Lechrings I“ hat nach der „ökologischen Verzinsung“ eine Ausgleichsverpflichtung in Höhe von 13.384 m<sup>2</sup> zur Folge. Diese kann aufgrund der bereits vollzogenen Maßnahmen auf der insg. 19.853 m<sup>2</sup> großen Fl.Nr. 1439/89 vollständig vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht werden. Im Ökokonto der Gemeinde Untermeitingen verbleibt nach Abbuchung der ermittelten Ausgleichsverpflichtung auf der Fl.Nr. 1439/89 damit noch eine Restfläche von 6.469 m<sup>2</sup>. Diese kann dann für künftige Bebauungspläne in Anspruch genommen werden kann.

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 im Süden und Westen, Einzelhandelsnutzungen (z.B. Lebensmittelmärkte) im Süden bzw. Südwesten, Dienstleistungsnutzungen (z.B. Pflegeheim) und Gemeinbedarfsflächen (z.B. Mittelschule) im Südwesten – stellt der Standort gute Voraussetzungen für eine weitere Entwicklung mit Wohn- und Mischbauflächen dar. Auch die Ansiedlung eines neuen Kindergartenstandortes an dieser Stelle ist zweckmäßig, zumal der Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen vorhanden ist. Anderweitige bauliche Nutzungen (wie z.B. ein Gewerbegebiet oder ein Sondergebiet) sind an dieser Stelle nicht zweckmäßig und wurden daher nicht in Betracht gezogen.

Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes, der im Vorfeld der Bebauungsplan-aufstellung erarbeitet worden ist, wurden mehrere unterschiedliche Varianten für eine städtebauliche Entwicklung mit unterschiedlichen Erschließungssystemen in diesem Bereich angefertigt.

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

Der Umweltbericht wurde methodisch folgend 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 erfolgten mehrere 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 Begrünung 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 von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachen insb. einen nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff besteht hauptsächlich der Flächenversiegelung durch Gebäude, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie den befestigte Fahrbahnen der Erschließungsstraßen.

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Mensch (Erholung und Immissionen) sowie Kulturgüter und Bodendenkmäler betrachtet und bewertet. Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ergibt, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit, bedingt durch die Versiegelung, nachhaltige Beeinträchtigungen mittlerer Erheblichkeit nur im Bereich Boden und Wasser auftreten, jedoch durch die angeführten Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen werden können. Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist mit keiner nachteiligen Veränderung zu rechnen, da weder im Bestand eine abgeschlossenen Ortsrandeingrünung vorhanden noch im Rahmen des Bebauungsplanes eine endgültiger Ortsrandeingrünung vorgesehen ist. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird keine Ortsrandeingrünung vorgesehen, da es sich bei diesem Bebauungsplan um den ersten Bauabschnitt einer größeren städtebaulichen Rahmenplanung handelt. Im Grunde verschiebt sich der Ortsrand der Gemeinde Untermeitingen lediglich um ca. 180 m nach Osten und ca. 240 m Norden. Für die Schutzgüter Flora und Fauna ist sogar mit einer Verbesserung gegenüber der Ist-Situation zu rechnen, da die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen zur Schaffung einer floristischen Artenvielfalt und neuer Lebensräume bei tragen.

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. Zunahme d. Feinstaub-/Abgasbelastung haben 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

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung u. Berücks. d. Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Überwiegend Ackerflächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen; durch landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet	Flächenverbrauch, Bodenverdichtung und -überbauung durch WA-, MI-, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen	mittel
Wasser	Ackerbauliche Nutzung ermöglicht Versickerung des Oberflächenwassers  Durch landwirtschaftliche Einträge ist eine Grundwasserbelastung möglich	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	mittel
Flora	Ackerfläche ohne Pflanzenbestand	Überbauung/Versiegelung v. Ackerflächen; durch Pflanzmaßnahmen Erhöhung d. Struktureichtums	gering
Fauna	Ackerfläche nahezu ohne Eignung als Lebensraum für Tiere	Überbauung/Versiegelung 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 bestehende Siedlungsstrukturen 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 Ortsrandeingrünung 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 und zu geringen Anteilen von den bestehenden Verkehrsflächen aus  Im Süden und Westen grenzenden 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); diese sind 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

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung u. Berücks. d. Vermeidungsmaßnahmen
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. 1180 bis 1194 kWh/m<sup>2</sup> im oberen Mittelfeld. Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1700 h/Jahr und 1749 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 323 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 5 MWp und einer Stromproduktion von insgesamt 4.196 MWh im Jahre 2013 aufweisen (Stand 31.12.2013).

Im Umfeld des Geltungsbereiches wird Sonnenenergie bereits schon genutzt; so befinden sich auf den Dächern einiger Gebäude der umliegenden Grundstücken 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 nach Süden gekippten Dachflächenhälfte.

Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden, so dass Heiz- und Stromenergie eingespart werden können. Durch die passive 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 sol-

cher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässer-schädliche 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.

Am südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufen im Bereich der Verkehrsflächen mehrere 20- und 1-kV Kabelleitungen sowie mehrere Leerrollre für zukünftige Kabelleitungen der LEW. Diese sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1,0 m beiderseits der Kabeltrasse.

### **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 geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt. Die Bewohner der geplanten Grundstücke, die über eine Stichstraße erschlossen werden, sind verpflichtet ihre Mülltonnen am Entsorgungstag an die nächstgelegenen Haupterschließungsstraße zur Entsorgung bereitzustellen.

Es sind auf jedem Grundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer bzw. Tonnen vorzusehen.

## 11 FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich Bebauungsplanumgriff</b>	<b>47.463 m<sup>2</sup></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundstücksflächen WA  <i>davon: überbebaubare Grundstücksflächen</i></li> <li>▪ Grundstücksflächen MI  <i>davon: überbebaubare Grundstücksflächen</i></li> <li>▪ Grundstücksflächen Gemeinbedarf  <i>davon: überbebaubare Grundstücksflächen</i></li> <li>▪ Verkehrsflächen (Straßen, Wege)  <i>davon: HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE „LECHRING“</i>  <i>davon: Erschließungsstraßen</i>  <i>davon: Fuß- und Radwege</i></li> <li>▪ Öffentliche Grünflächen</li> </ul>	<p>13.478 m<sup>2</sup>                      10.587 m<sup>2</sup></p> <p>12.132 m<sup>2</sup>                      9.173 m<sup>2</sup></p> <p>3.078 m<sup>2</sup>                      2.641 m<sup>2</sup></p> <p>13.800 m<sup>2</sup>                      3.181 m<sup>2</sup>                      7.231 m<sup>2</sup>                      3.388 m<sup>2</sup></p> <p>4.975 m<sup>2</sup></p>
<b>Geltungsbereich Externe Ausgleichsfläche</b>	<b>13.384 m<sup>2</sup></b>