

---

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN



Landkreis Augsburg

---

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 51 „Lechpark“

### C) BEGRÜNDUNG

Auftraggeber: Gemeinde Untermeitingen

Fassung vom 15.06.2023

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 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)

Projektnummer: 19031

Bearbeitung:  
Werner Dehm

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER 1. ÄNDERUNG

---

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Lechpark“ ist das beabsichtigte Vorhaben eines Investors das seit Jahren leerstehende Einkaufszentrum Lechpark zu revitalisieren und dort ein neues Nutzungskonzept umzusetzen.

**Der Investor beabsichtigt neben anderen Nutzungen nun auch die Errichtung eines Fitness-Studios und weiterer sportlicher bzw. gesundheitlicher Einrichtungen.**

Diese vorgesehenen Nutzungen sind jedoch aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 „Lechpark“ derzeit nicht zulässig, da unter § 2 Art der baulichen Nutzung, Abs. 1 Sonstiges Sondergebiet, Punkt 3 neben Einzelhandelsnutzungen weitere folgende Nutzungen in Form von nicht störenden Gewerbebetrieben, Diskotheken und Schank- und Speisewirtschaften festgesetzt sind, aus denen sportliche und gesundheitliche Nutzungen nicht abgeleitet werden können.

Anlagen für sportliche Zwecke sind im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zugelassen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Lechpark“ sollen nun Anlagen und Nutzungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit aufgenommen werden.

*„Sportanlagen sind auch in gewerblich betriebener Form allein als Anlagen für sportliche Zwecke zu beurteilen, weil die Zulässigkeit der Anlagen für sportliche Zwecke seit der Änderungsverordnung 1990 unter diesem Nutzungsbegriff abschließend geregelt ist“ (EZBK/Stock, 147. EL August 2022, BauNVO § 4 Rn. 125)  
„Unter den Begriff Anlagen für sportliche Zwecke fallen selbständige Anlagen in baulichen Anlagen und im Freien, die der körperlichen Betätigung zu sportlichen Zwecken dienen. Der Sportanlagenbegriff ist unter Berücksichtigung des Bedeutungswandels der vergangenen Jahrzehnte weit auszulegen; zu ihnen gehören auch Anlagen und Einrichtungen, die der freizeitgemäßen Betätigung und dem Fitnesstraining dienen (Bielenberg § 2 Rn. 47; Fickert BauR 1985, 1/5 f.; iErg weitgehend ebenso Ziegler in Kohlhammer-Komm., Stand: 102. Lfg. April 2017, § 2 Rn. 136). In Betracht kommen Sportanlagen und -einrichtungen aller Art*

Das beabsichtigte Fitness-Studio kann nach Auffassung der Gemeinde sowohl als sportliche Nutzung und Anlage aber auch als gesundheitliche Nutzung und Anlage verstanden werden.

*„Fitness-Studios und andere Anlagen für allgemeine gymnastische Übungen (zB Schule für Ballett, Atem- und Schwangerschaftsgymnastik sowie Yoga, vgl. VGH München Urt. v. 20.2.1991 – 1 B 88.3146, BRS Bd. 52 Nr. 172 = BayVBl. 1992, 144: gesundheitliche und/oder sportliche Anlage) [...]“ EZBK/Stock, 147. EL August 2022, BauNVO § 4 Rn. 103.“*

Da es sich bei dem Plangebiets um eine bereits bebaute Fläche mit Teilleerstand handelt, die durch die beabsichtigte Planung revitalisiert werden soll, trägt die Gemeinde Untermeitingen den Vorschriften zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung. Auch die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013/2018 (LEP) und des Regionalplanes der Region Augsburg (9) werden durch das Vorhaben in Bezug auf die Verminderung des Ressourcenverbrauchs erfüllt.

Zudem ist die Planung ebenfalls unter dem Gesichtspunkt der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Ausbau von Arbeitsplätzen und der Verbesserung der Versorgungsfunktion des ländlichen Raumes zu sehen.

Um die städtebauliche Ordnung zu sichern, ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB eine Anpassung des bestehenden Baurechtes für die vorgesehenen neuen Nutzungen im Plangebiet erforderlich; diese erfolgt im Rahmen einer Bebauungsplanänderung.