

---

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN



Landkreis Augsburg

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 52

### „Wohnanlage am Kreisverkehr Wetterstein- straße“

(Fl.Nrn. 1517/1, 1518, 1519, 1520 und Teil. Fl.Nr. 1289/445)

#### D) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB  
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

---

Auftraggeber: Untermeitingen

Fassung vom 01.06.2021

## 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: 21016  
Bearbeitung: CN

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2. Beschreibung des Planbereiches .....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
4. Übergeordnete Planungen .....	7
5. Planungskonzept .....	10
6. Begründung der Festsetzungen.....	11
7. Immissionsschutz .....	12
8. Umweltbelange .....	16
9. Energie.....	17

## **C) BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

---

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Wohnanlage am Kreisverkehr Wettersteinstraße“ gibt der derzeitige Bedarf der Gemeinde Untermeitingen an neuem sozialem Wohnraum. Ziel der Planung ist es, eine Seniorenwohnanlage mit Büroräumen und einer Tiefgarage zu erreichen. Zusätzlich werden Räume für die Caritas, eine soziale Hilfsorganisation, bereitgestellt.

Das Plangebiet eignet sich für eine Wohnanlage für Senioren, da es sich ortszentral, neben einer Apotheke und Praxen und an der Lechfelder Straße, die eine der Hauptachsen Untermeitingens ist, befindet.

Durch die Wohnanlage und die Caritas kann das Zentrum von Untermeitingen aufgewertet werden.

### **2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES**

---

#### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von rund 3.525 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1517/1, 1518, 1519 und 1520 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 1289/445.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Untermeitingen.





Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet mit Geltungsbereich (rot), o. M. (© 20121 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

#### 3.1 Verfahren

##### Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt rund 3.525 m<sup>2</sup>. Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha) liegt und damit die diesbezügliche Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

### 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Berichtigung des FNP ist nicht erforderlich.



Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 39 „Südlich der Lechfelder Straße“ der in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Südlich der Staatsstraße 2027“ ersetzt hat. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 ist ein Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 ersetzen



In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z))

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (1.1.2 (Z))

Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. (1.2.4 (G))

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

(1.3.1 (G))

#### 4.1.2 Raumstruktur

##### Laut LEP 2020:

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (2.2.2 (G))

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass: (2.2.5 (G))

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

#### 4.1.3 Siedlungsstruktur

##### Laut LEP 2020:

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (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.





Mit der Festsetzung eines Flachdachs mit Dachbegrünung entspricht das Plangebäude der heutigen zeitgemäßen Bebauung.

## 5.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über die Lechfelder Straße mit der Flurnummer 1289/347 und dem Gehweg mit der Flurnummer 1289/445 angebunden.

Die Lechfelder Straße ist eine der Hauptstraßen in Untermeitingen wodurch das Mischgebiet ideal angebunden wird.

## 5.3 Grünordnungskonzept

Im Plangebiet werden grünordnerische Maßnahmen und die Regelung der Grünflächen festgesetzt. Diese sind unter anderem die Dächer zu begrünen und die Flächen, die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen bebaut sind, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche zu begrünen.

Für alle festgesetzten Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Das verhindert den Übergriff nicht heimischer und nicht standortgerechter Arten.

## 6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird der Gebietscharakter nicht geändert.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne der gewünschten Nachverdichtung des § 13a BauGB wird eine GRZ von 0,6 zugelassen (entsprechend dem Höchstmaß gemäß BauNVO). Durch die Nebenanlagen wie zum Beispiel Müllhäuser oder Trafo Stationen darf die GRZ bis auf 0,8 ansteigen.

Die Höhe des Gebäudes ist mit 10,0 m festgesetzt und es sind drei Vollgeschosse zulässig. Dies entspricht dem bereits zulässigen Maß.

### 6.3 Bauweise und Grenzabstände

Es gilt die abweichende Bauweise, da das Gebäude eine Länge von 50,0 m überschreitet. Das Gebäude ist ca. 64 m lang.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Dort wird unterschieden zwischen der Baugrenze für das Hauptgebäude, der Fläche für sonstige Nebenanlagen wie Müllhäuser, die Stellplatzflächen für PKW und Fahrräder, die Flächen für Terrassen und Balkone und die Fläche für den gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich.

Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Untermeitingen in der jeweils gültigen Fassung (derzeit vom 22.01.2021). Abweichend davon ist auf der Westseite aufgrund der gewünschten Rundung des Wohnhauses eine Abstandsfläche von  $0,5 H$  festgesetzt. Auf der Südseite ist eine Abstandsfläche von  $0,8 H$  festgesetzt. Gesunde Wohnverhältnisse sind durch die Abstandsflächen gewahrt.

Durch die Festsetzungen, dass Solaranlagen 2,5 m von der Attika entfernt bleiben sollen, soll erreicht werden, dass die Solaranlagen nicht über die Attika hinausragen und somit von der Straße aus nicht sichtbar sind.

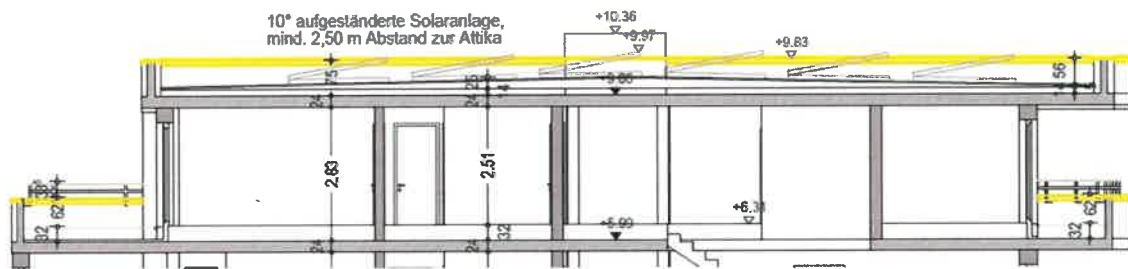


Abbildung 8: Aufgeständerte Solaranlagen

#### 6.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen wie zum Beispiel Müllhäuser sind nur auf den festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen, die mit „St“ gekennzeichnet sind, zulässig, da am Straßenrand keine Nebenanlagen errichtet werden sollen. Dadurch wird das städtebauliche Bild bewahrt.

#### 6.5 Ver- und Entsorgung

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen wird das Ortsbild und die Umgebung nicht gestört.

Die Festsetzungen zum Niederschlagswasser führen dazu, dass das Grundwasser nicht verunreinigt oder verringert wird.

### 7. IMMISSIONSSCHUTZ

#### 7.1 Festsetzungen zum baulichen Schallschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße A 19. Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA21-003-G01-01" mit dem Datum 24.02.2021 entnommen werden.

## **7.2 Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG**

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014, herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zu Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, maßgeblich.

## **7.3 Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005**

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

## **7.4 Bewertung der Verkehrslärmimmissionen**

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" / 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden an den der Straße zugewandten Fassaden überschritten. An den der Straße abgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte eingehalten.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit treten hauptsächlich in den Randbereichen des Plangebietes auf.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

## **7.5 Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen**

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109-1:2016-07 und Abschnitt 7.2 in der bauaufsichtlich eingeführten E DIN 4109-1/A1:2017-01 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.

Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist.

Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelmin- derung von mindestens 15 dB(A) sicherstellen, dass bedeutet, dass der Beurteilungspegel nachts um mindestens 15 dB(A) gemindert wird. Andere Lüftungskonzepten, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämmmaßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzim- mer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorien- tieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaß- nahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen be- steht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrich- tungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

## **7.6 Festsetzungen zum Schallschutz an der Tiefgarage und an Fahrstrecken**

Es wurden bauliche Maßnahmen festgesetzt, um die Lärmemissionen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

### Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lechfelder Straße (K A 19). Es wird davon ausgegangen, dass sich je die Hälfte des Fahrverkehrs in Richtung Osten bzw. Richtung Westen verteilt. Es wird der durch das Vorhaben verursachte planbedingte Fahrverkehr betrachtet und bewertet. In der Lechfelder Straße befinden sich die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen (Lechfelder Straße 2) mit der höchsten Schutzwürdigkeit (allgemeines Wohngebiet) in einem Mindestabstand von ca. 13 Metern zur Fahrbahnachse.

Unter Berücksichtigung des durch das Vorhaben zu berücksichtigenden Verkehrsaufkommens ergibt sich ein Beurteilungspegel von ca. 48 dB(A) zur Tagzeit und ca. 38 dB(A) zur Nachtzeit.

Die Zufahrt erfolgt direkt zur Kreisstraße K A 19. Hier erfolgt eine sofortige Vermengung mit dem vorhandenen Fahrverkehr.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) für ein allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit und zur Nachtzeit deutlich unterschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet werden ebenfalls deutlich unterschritten

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

## **7.7 Lärmemissionen durch Parken und Fahrverkehr auf dem Plangebiet**

### Anmerkung zur TA Lärm

Es bleibt zunächst anzumerken, dass die TA Lärm für Anlagen gilt, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Die schalltechnische Bewertung von Lärmemissionen, welche durch die Nutzung von Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen von privaten Wohnanlagen ausgehen, fällt nicht darunter. In Ermangelung einer geeigneteren Bewertungsgrundlage wird die TA Lärm dennoch hilfsweise herangezogen.

### Sozialadäquanz des Parkverkehrs

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung (hier Wohnen) verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen (Sozialadäquanz des Parkverkehrs nach §12 Abs. 2 BauNVO).

### Bewertung der Beurteilungspegel

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen, der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (Tiefgarage und oberirdische Stellplätze) die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ an den relevanten Immissionsorten zur Tag- und Nachtzeit eingehalten werden.

### Bewertung der Spitzenpegel

Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Mindestabstände zwischen oberirdischen PKW-Stellplätzen und den schutzbedürftigen Nutzungen nicht eingehalten werden.

Gelegentliche Überschreitungen der Spitzenpegelwerte durch nächtlich abfahrende PKW von Anwohnern sind in einem Gebiet, das auch dem Wohnen gewidmet ist, zu erwarten und unvermeidbar. Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Spitzenpegel zu gewährleisten, wäre im hier vorliegenden Fall für die oberirdischen Stellplätze der Wohnanlage ein Mindestabstand von 28 Metern zu den Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet und ein Mindestabstand von 15 Metern zu den Immissionsorten im Mischgebiet erforderlich.

In einem Gebiet, dessen Zweck das Wohnen darstellt, und welches daraus folgend meist eine weitestgehend dichte Bebauung aufweist, ist dies nur selten zu erreichen. Auch im direkten Umfeld des Bauvorhabens werden die erforderlichen Mindestabstände von bereits bestehenden Stellplätzen zur vorhandenen Wohnbebauung in der Regel nicht eingehalten.

Eine mögliche Überschreitung der Spitzenpegel ist daher als zumutbar anzusehen.

## **8. UMWELTBELANGE**

---

### **8.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Dadurch, dass der Großteil des Geltungsbereichs bereits versiegelt ist und es kaum Gehölz oder Grünflächen vorweist, wird das Schutzgut nur gering berührt. Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **8.2 Schutzgut Boden**

Die Planung zur Nachverdichtung verursacht keine erhöhte Mehrversiegelung, da die zulässige Grundflächenzahl nicht erhöht wird. Es ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

### **8.3 Schutzgut Wasser**

Dadurch, dass der Großteil des Geltungsbereichs bereits versiegelt ist und kein zusätzliches Baurecht im Sinne der überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen wird, wird im neu aufgestellten Bebauungsplan die Grundwasserneubildung nicht berührt. Es ist von keiner Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser auszugehen.

### **8.4 Schutzgut Klima**

Das Schutzgut wird durch die Veränderungen im Plangebiet nicht berührt. Durch die Begrünung der Dächer wird das Schutzgut unterstützt. Es ist von einer Verbesserung des Mikroklimas auszugehen.

### **8.5 Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch ist überwiegend durch mögliche Immissionen betroffen. Die Immissionen wurden gutachterlich untersucht. Durch passive Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden.

## 8.6 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Da keine Erhöhung der bereits heute zulässigen Eingriffe erfolgt, sind die Wechselwirkungen, insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, nicht in erhöhtem Maße betroffen.

Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, welche eine erhöhte Umweltbetroffenheit verursachen.

## 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. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

### Solarenergie

Die Gemeinde Untermeitingen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1165-1179 kW/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Flachdach des Neubaus ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung des Gebäudes nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen durch eine Aufständigung der PV-Module auf dem Flachdach.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.