

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN



Ortsteil Lagerlechfeld, südl. Teil (Landkreis Augsburg)

---

## SANIERUNGSBEBAUUNGSPLAN

Nr. 48/I „Nebenerwerbssiedlung -  
Teilbereich Planstraße Nord“

## BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT

---

Fassung vom 09.03.2023

### **OPLA** Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Straße 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)

Bearbeitung:  
CR

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>F)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Anlass, Ziele der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereiches	4
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.	Übergeordnete Planungen	8
5.	Ziele und Zwecke der Planung	12
6.	Planungskonzept / Begründung der Textl. Festsetzungen	13
7.	Immissionsschutz	19
8.	Energie	20
9.	Ver- und Entsorgung	20
10.	Flächenstatistik	21
<b>G)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>22</b>
1.	Grundlagen	22
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	23
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	29
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	30
6.	Beschreibung der Methodik	30
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	31
8.	Zusammenfassung	31
<b>H)</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>33</b>

## **F) BEGRÜNDUNG**

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

---

Grundlage für den Sanierungsbebauungsplan ist die 2016 gem. § 142 Abs. 3 BauGB durch die Gemeinde beschlossene Sanierungssatzung.

In der Vergangenheit bis in die heutige Zeit wurden im Planbereich Wohnbauvorhaben genehmigt und errichtet- auch oder trotz der Belegenheit des Gebietes im Bereich der Fluglärmszone. Die Genehmigungspraxis bot der Gemeinde keine bzw. nur eine sehr eingeschränkte Steuerungsmöglichkeit insbesondere für die Anordnung, Größe, Ausgestaltung etc. der Bauvorhaben, soweit jeweils von einer Innenbereichslage auszugehen war. Hinzu kam, dass die Erschließung der Neubauten in vielen Fällen privatrechtlich gestaltet wurde und auch für den Bestand nur privatrechtlich gestaltet ist. Die dadurch bewirkten negativen Auswirkungen wurden von der Gemeinde im Rahmen der Bestandsermittlung zum Erlass der Sanierungssatzung erfasst und sind nachfolgend unter Ziffer 5 nochmals zusammengefasst. Sie bilden den Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 3 BauGB). Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass es auch künftig seitens des LRA zur Genehmigung weiterer Wohnbebauung an dem Standort kommen wird. Dies soll gesteuert werden.

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes (Gebäudegrößen, Bauweise, Bebauungstiefen, Gestaltung etc.) wird den gemeindlichen Aufgaben einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebietes nachgekommen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), sowie die Ziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme umgesetzt. Neues Baurecht soll nicht geschaffen werden, da dies nicht mit den Vorgaben des Lärmschutzes zu vereinbaren wäre. Das kann die Gemeinde jedoch andererseits nicht daran hindern, für den Bestand sowie bereits bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB Vorgaben zu treffen, welche dieses Baurecht steuert. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass auch durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen für bislang nicht bebaute Grundstücke kein neues Baurecht geschaffen wird, da die neuen öffentlichen Straßen in ihrer Länge nur geringfügig (ca. 150 m<sup>2</sup>) von den vorhandenen bislang privaten Straßen abweichen und an deren Ende jeweils Bauvorhaben auch in jüngster Zeit mit einer bis dato nur privaten Erschließung genehmigt wurden (namentlich auf Fl.Nr. 1439/218).

Die bisherige Genehmigungspraxis zu neueren Bauvorhaben hat insbesondere im dicht bebauten Norden des Gebietes zu einer ungeordneten Zersiedelung mit privaten Erschließungsstraßen geführt, in denen die Ver- und Entsorgung (Kanalanschlüsse, Müllabfuhr, Straßenbeschilderung etc.) nur unzureichend gegeben ist. Auf diese Weise sind bereits etliche Bauvorhaben genehmigt worden. Es interessieren sich aktuell aufgrund gestiegener Grundstückspreise im Umland auch größere Bauunternehmer für diesen Bereich, so dass eine Verschärfung der Situation zu erwarten ist. Weiter besteht derzeit allgemein ein hoher Baudruck bedingt durch die Lage am Immobilienmarkt. Es ist folglich davon auszugehen, dass sich kurz- bis mittelfristig eine weitere Bebauung entwickeln wird und ohne deren Steuerung eine Verschärfung der ermittelten städtebaulichen Missstände eintritt.

Mit dem Bebauungsplan soll der Fehlentwicklung im nördlichen Bereich des Plangebiets entgegengewirkt werden indem die vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches durch den Sanierungsbebauungsplan erhalten und deren Infrastruktur/ Erschließung im verträglichen Umfang verbessert wird. Gleichzeitig soll eine Bebauung soweit sie in der konkreten Grundstückssituation derzeit bereits nach §§ 34, 35 BauGB (als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB) möglich sein sollte, gesteuert werden, indem für diese Bebauung dann Vorgaben für die maximale Gebäudegröße, Anzahl der Wohneinheiten, Stellung der Gebäude (über die Vorgabe der Mindest- bzw. Maximal –Bebauungstiefen) und Mindestgrundstücksgrößen getroffen werden. Dadurch wird eine weitere Bebauung maßvoll ermöglicht und die Erschließung für diese gelenkt und dadurch planvoll gesichert.

Nachdem für den Bebauungsplan die Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit einem erheblich größeren Umgriff durchgeführt wurden, haben die Grundstücksverhandlungen zwischen der Gemeinde und den betroffenen Eigentümern zwischenzeitlich in einem Teilbereich erhebliche Fortschritte gemacht. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, den Bebauungsplan insoweit für den nördlichen Bereich von der Gesamtplanung abzutrennen und im Sinne der Sanierungssatzung die Erschließung vorzuziehen. Um hier dem bestehenden Bauwillen der Grundstückseigentümer schnellstmöglich nachkommen und die Erschließung für diesen Bereich gewährleisten zu können ist beabsichtigt, den südlichen Teilbereich in einem getrennten Verfahren fortzuführen.

Durch die Lage an der B17 ist eine gute Erschließung und eine räumliche Nähe zu gemeinschaftlichen Infrastruktureinrichtungen und Einzelhandelsbetrieben gegeben.

## **2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES**

---

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplanes, der eine Fläche von etwa ca. 2,8 ha umfasst, ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1439/145-152, 1439/218, 1439/283, 1439/296, 1439/387-388, 1439/400-402, 1439/405, 1439/407-414, 1439/416 – 420, 1439/441, 1439/451, 1439/470, 1439/476-477, 1439/479, 1439/496, und 1439/501.

Alle Grundstücke gehören zur Gemeinde und Gemarkung Untermeitingen.

### **2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld**

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil von Lagerlechfeld und gehört zur Gemeinde Untermeitingen, während der nördliche Teil von Lagerlechfeld der Gemeinde Graben zugeordnet wird. Im Norden des Ortsteils liegt Kleinaitingen und im Osten der Militärflugplatz „Fliegerhorst Lechfeld“ und weiter östlich die Lechauen. Auf Grund des Flugplatzes befindet sich das Plangebiet vollständig in der Lärmschutzzone B

(> 67 dB (A) bis 75 dB (A)). Im Süden des Ortsteils Lagerlechfeld liegt Klosterlechfeld und südwestlich Untermeitingen.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet und Umgebung, o. M. (Digitales Orthofoto: © 2017 Bayer. Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet für den hiesigen Teilbereich selbst wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch bestehende Wohnbauflächen
- Im Osten durch die Röhstraße und das östlich an die Röhstraße angrenzende Biotop Nr. 7831-1002 mit Einzelgehölzen und Buschgruppen.
- Im Süden durch die Sudetenstraße
- Im Westen durch die Bundesstraße 17 bzw. die der B17 vorgelagerte Grünfläche einschließlich der dort errichteten Schallschutzwand

### **2.3 Bestandssituation**

Das Gelände innerhalb des Bebauungsplanumgriffes ist nahezu eben.

Die Flächen werden derzeit mehrheitlich als Wohnbauflächen mit kleinteiliger Bebauung im Norden genutzt. Die südlich gelegenen langgestreckten Flurnummern mit Längen von ca. 85 bis 100 m sind mit Einzel- oder Doppelhäusern mit großen Hausgärten und dortigen typischen Nebenanlagen bebaut. Die überwiegend straßenabgewandten Privatgärten sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen mit Sträuchern und Bäumen angelegt. Dort finden sich zahlreiche Nebengebäude sowie typische Anlagen von Hausgartennutzungen.

## **3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

---

### **3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Untermeitingen besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 23.02.1999 gem. § 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und zuletzt im Oktober 2015 in der zehnten Änderung geändert wurde.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die für den Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplans zu überplanende Fläche überwiegend als Wohnbaufläche mit weiträumiger Bebauung dargestellt.

In der weiteren Erschließung sind geringfügige Abweichungen durch die neuen Verkehrsflächen innerhalb der Wohnbauflächen zu erwarten, welche allerdings nicht ausschlaggebend für die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde sind.

Durch die niedrige GR und den Erhalt der starken Durchgrünung ist eine weiträumige Bebauung mit großen Gartenflächen weiterhin gegeben. Der Sanierungsbebauungsplan kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

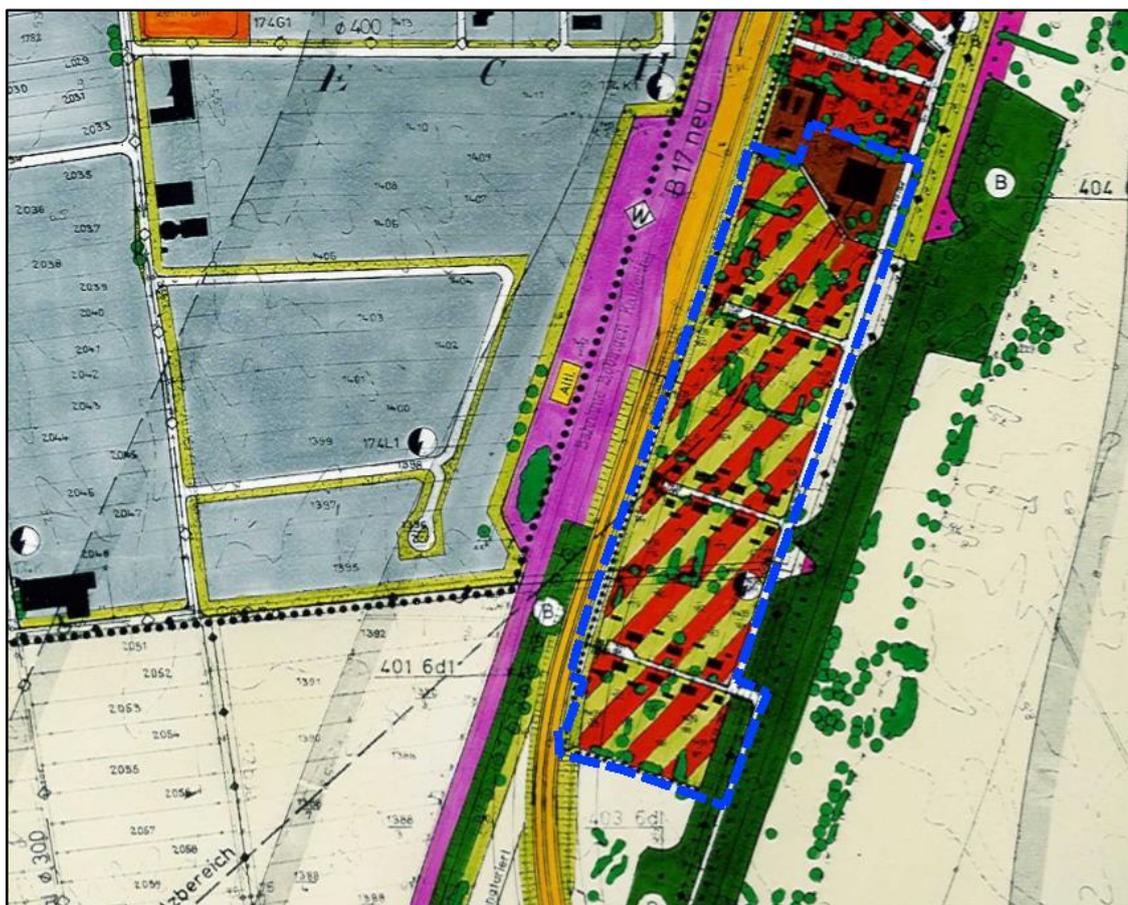


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, o. M.

### 3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Entwicklung der Gemeinde, die Zunahme der Bevölkerungszahl, insbesondere durch Flüchtlinge und Vertriebene der Nachkriegsjahre, machte ab dem Jahr 1956 die Bereitstellung von weiterem Bauland erforderlich. Eine Bauleitplanung wurde zu der Zeit noch nicht ausgeführt, da das Bundesbaugesetz erst am 30. Oktober 1960 in Kraft trat.

Als erster Schritt wurde in der Bauleitplanung der Flächennutzungsplan über das Gebiet der ‚Nebenerwerbssiedlung‘ gelegt, mit der Zielsetzung „Wohnnutzung mit weiträumiger Bebauung“.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Areal wurde von der Gemeinde seit 1970 angestrebt, war aber aufgrund der Lage des Areals in der Fluglärmszone B nicht möglich. Um den Wünschen der Anlieger Rechnung zu tragen, wurden ab 1990 vereinzelte Bauvorhaben zur Nachverdichtung genehmigt.

Mit Inkrafttreten der FlugLärmV L fällt der Bebauungsplanumgriff aus dem Lärmschutzbereich des Flughafens heraus. Da jedoch nicht absehbar ist, wann dies genau geschehen wird und die städtebaulichen Missstände möglichst zeitnah behoben werden soll, wurde nach einer alternativen Lösungsmöglichkeit gesucht.

Aus diesem Grund ist der Entschluss gefallen, über das Instrument der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme eine Verbesserung der städtebaulichen Situation in verschiedenen Belangen zu erreichen. Dazu wurde die OPLA Bürogemeinschaft für

Ortsplanung und Stadtentwicklung vorab von der Gemeinde mit vorbereitenden Untersuchungen (Anlage 1) beauftragt. Im Zuge der Untersuchungen hat die Gemeinde drei Bürgerbeteiligungen durchgeführt und gemeinsam mit den Bürgern Ziele zur Bebauung und Erschließung ausgearbeitet, die nun im Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplanes Nr. 48/I „Teilbereich Planstraße Nord“ umgesetzt werden sollen.

## **4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

---

Lagerlechfeld ist der Verwaltungsgemeinschaft Lechfeld und dem schwäbischen Landkreis Augsburg zugehörig. Der Ortsteil liegt etwa 25 Kilometer südlich der kreisfreien Großstadt Augsburg. Die verkehrliche Anbindung ist über die durch den Ortsteil verlaufende Bundesstraße 17 gesichert.

Bei der Aufstellung des Sanierungsbebauungsplanes sind für den Ortsteil Lagerlechfeld in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP und des RP 9 zu beachten:

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

Die Gemeinde Untermeitingen ist laut LEP dem Allgemeinen ländlichen Raum sowie der Region Augsburg (9) zugehörig.

Ein Ziel ist es, in allen Teilräumen 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 (Z 1.1.1 LEP). Dabei sollen die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume geschaffen werden (G 1.2.1 LEP). Unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit soll die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen erhalten bleiben (G 1.2.6 LEP).



Abb. 3: Ausschnitt aus dem LEP 2013

### Raumstruktur

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. (G 2.2.2 LEP)

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann
- und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (G 2.2.5 LEP)

### Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G 3.1 LEP)

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1 LEP)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2 LEP)

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

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (Z 3.3 LEP)

### Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (Z 4.1.1 LEP)

## 4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Untermeitingen mit ihren Ortsteilen innerhalb des ländlichen Teilraums im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg und besitzt eine Mittelpunktfunktion. Darüber hinaus gilt Untermeitingen als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum.

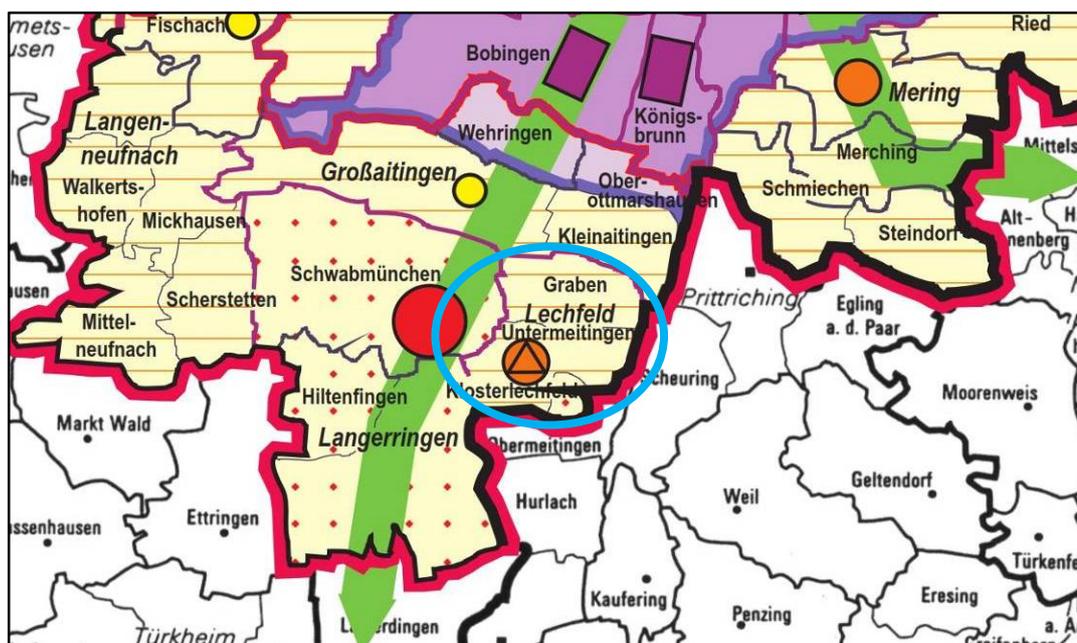


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan gibt Aussagen zur Natur und Landschaft. Lagerlechfeld selbst liegt nicht in einem Schutzgebiet, aber östlich an das Plangebiet grenzt ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet an, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen soll.

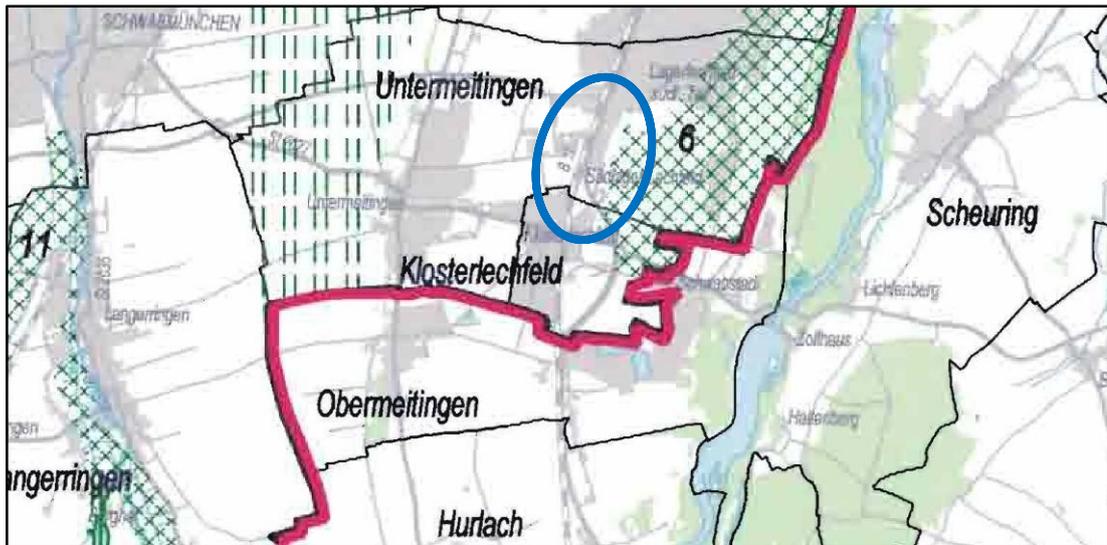


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

Bei der Siedlungs- und Versorgungsfunktion sind keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Bodenschätze vorhanden. Ebenfalls bietet sich im Raum Untermeitingen keine Windenergienutzung an.

Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen. (A I 1 (G))

Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden. (A II 1.2 (Z))

Das Rad- und Wanderwegenetz ist möglichst weiter auszubauen und zu vernetzen. (B III 5.2 (G))

Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen geringgehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden. (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. (BV 1.5 (Z))

## 5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (Anlage 1) wiesen nach, dass die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets angebracht war. Gemäß § 136 Abs. 2 BauGB wurden städtebauliche Missstände nachgewiesen, zu deren Behebung das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung dieser Sanierungsmaßnahmen liegen im öffentlichen Interesse (§ 136 Abs. 1 BauGB).

Die städtebaulichen Missstände betreffen insbesondere:

- ungeordnete Bebauung
- private, oft unbefestigte, schmale und unzureichend beleuchtete Erschließungen mit unklaren Rechtsverhältnissen
- veraltete Wasser- und Abwasserleitungen, Stromversorgung über Freileitungen, fehlende Gasanschlüsse

Eine ungeordnete Bebauung sowie eine private Erschließung weisen der mittlere und südliche Teil des Baugebiets „ehemaliges Haus Richthofen“ auf, das nördlich der Nebenerwerbssiedlung liegt. Dort ist eine heterogene Struktur vorhanden, ähnlich einer Zersiedelung. Auch sind nachträglich gebaute Gebäude auf abgeteilten Flurstücken entstanden, die nicht an die öffentliche Erschließung angebunden sind.

Eine weitere geordnete, einheitliche sowie gestalterisch und qualitativ hochwertige zukünftige Bebauung des Gebietes kann allenfalls nur durch eine planungsrechtliche Steuerung und geregelte Erschließung stattfinden.

Der gemeindlichen Anforderung zur Sicherstellung erforderlicher Feuerwehrezufahrten, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge etc. soll durch eine geordnete Erschließung mit Festsetzung der Zulässigkeit von Grundstückszufahrten über künftig öffentliche Straßen Rechnung getragen werden. Durch die gewählten Festsetzungen von Bebauungstiefen und Erschließungszuordnungen zu öffentlichen Verkehrsflächen soll sichergestellt werden, dass die Rettungswege auf Privatgrund eine Länge von 50 m nicht überschreiten und die Notwendigkeit einer Feuerwehrezufahrt auf den Grundstücken vermieden wird.

Durch den Regimewechsel von bislang privaten Zufahrten im Eigentum der Anlieger auf öffentliche Straßen im Unterhalt und der Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde soll dabei auch dauerhaft eine verkehrliche Situation geschaffen werden, welche aktuellen Anforderungen an Siedlungsbereiche entspricht. Dadurch soll der ermittelte städtebauliche Missstand im Bereich der Erschließung behoben werden. Die Zuständigkeit für die Straße wird damit klar getroffen, deren Unterhalt etc. verbindlich festgelegt. Damit besteht künftig auch gesichert die Möglichkeit für verkehrliche Anordnungen etc.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden nach Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung folgende Ziele für die weitere Entwicklung der „Nebenerwerbssiedlung“ erarbeitet:

- Bewahrung des Siedlungscharakters
- Neubauvorhaben nur im Rahmen einer verträglichen wohnbaulichen Nachverdichtung
- Schaffung/ Erhaltung von attraktiven und großzügigen Aufenthaltsräumen/ Freiflächen
- Sicherung und Erweiterung einer städtebaulich geordneten Erschließung
- Verbesserung der Verkehrssituation
- Verbesserung der ÖPNV-Verbindung

Es sind Regelungen zum Schutz der bestehenden Gebäude, Nebengebäude und Nutzungen vorgesehen.

Den heutigen Wohnwünschen entsprechend, sollen Einzel- und Doppelhäuser auf Grundstücken mit Mindestgrößen von 500 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Die Sanierungsziele stammen aus der Anfangszeit der Sanierungssatzung und wurden im weiteren Verfahren fortentwickelt. Soweit die Festsetzungen im BP zu den Haustypen sich nicht 1 : 1 mit den damaligen Zielvorgaben (siehe Punkt E) 6 der Hinweise) decken, begründet sich dies mit der eingangs erwähnten Fortentwicklung.

Dabei soll der Sanierungsbebauungsplan zum einen den individuellen Gestaltungsspielraum der Grundstückseigentümer nicht zu stark einschränken, zum anderen aber eine ortsbildverträgliche Bebauung gewährleisten.

## **6. PLANUNGSKONZEPT / BEGRÜNDUNG DER TEXTL. FESTSETZUNGEN**

---

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht, im Hinblick auf eine allenfalls moderate weitere Bebauung des Gebiets einerseits sowie im Einklang mit dem Bedarf der örtlichen Bevölkerung andererseits, im Bereich des Plangebietes eine lockere Bebauung aus freistehenden Einzelhäusern sowie Doppelhaushälften vor. Im Hinblick auf die Bedenken der Träger öffentlicher Belange (Reg. v. Schwaben und LRA) wurde dabei auf die Festsetzung eines Baugebiets verzichtet sowie sämtliche Festsetzungen darauf abgestellt, dass kein zusätzliches Baurecht entsteht, sondern nur ein derzeit bestehendes Baurecht gesteuert wird. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan. Für die Maßstäbe der Bebauung, für die der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, gilt damit im Übrigen § 34 oder § 35 BauGB. Die Einordnung und Prüfung der grundsätzlichen Bebaubarkeit sowie der Art der Bebauung trifft somit nach wie vor nicht der Bebauungsplan, sondern das LRA Augsburg. Soweit durch die Festsetzungen bestehendes Baurecht eingeschränkt werden sollte, hält die Gemeinde dies unter Abwägung der für die Planung sprechenden Gesichtspunkte/ mit der Planung

verfolgten Ziele für angemessen. Für bestehende Gebäude wurden jeweils Festsetzungen zum erweiterten Bestandschutz getroffen, welche unbillige Härten sowie unzumutbare Eingriffe in das Eigentumsrecht vermeiden sollen.

Dem Konzept folgend, werden auch keine Baufenster festgesetzt, sondern Bebauungstiefen vorgegeben, welche dann den Standort der Hauptgebäude vorgeben, soweit die Voraussetzungen nach §§ 34 / 35 für eine Bebauung im konkreten Einzelfall vorliegen. Durch die vorgegebenen Bebauungstiefen wird der Standort der Gebäude einschränkend zum bestehenden Baurecht vorgegeben und damit eine Bebauung in 3. Reihe mit der Folge überlanger Privaterschließungen verhindert.

Die Festsetzung maximaler Größen der Gebäude, der zulässigen Anzahl der WE usw. verfolgt ebenfalls das Ziel, eine künftige weitere Bebauung in ihrer Dimensionierung zu steuern, um damit eine gebietsverträgliche Bebauung zu sichern. Besteht hiernach aus § 34 / 35 BauGB Baurecht für eine Bebauung, wird dieses dann in ihrer konkreten Ausgestaltung durch den einfachen Bebauungsplan im weiteren gesteuert. Soweit durch die Festsetzungen bestehendes Baurecht eingeschränkt werden sollte, hält die Gemeinde auch dies, unter Abwägung der für die Planung sprechenden Gesichtspunkte mit der Planung verfolgten Ziele, für angemessen. Für bestehende Gebäude wurden auch hier jeweils Festsetzungen zum erweiterten Bestandschutz getroffen, welche unbillige Härten sowie unzumutbare Eingriffe in das Eigentumsrecht vermeiden sollen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt dabei zukünftig über die östlich verlaufende Röhstraße und die bestehende Sudetenstraße, welche als öffentliche Straße gewidmet werden soll, sowie den Bau einer weiteren öffentlichen Straße (Planstraße A).

Dabei war/ist es allgemein nicht Ziel, jegliche Bebauung in 2. Reihe über private Erschließungsstiche zu verhindern (vgl. oben), sondern primär öffentliche Erschließungsflächen nur dort „einzufügen“, wo sie planerisch sich „aufdrängen“, namentlich dort, wo bereits Straßen vorhanden und damit Eingriffe in das Eigentumsrecht geringer sind. Damit soll eine möglichst geringe Belastung der Eigentümer durch die Festsetzung öffentlicher Straßen bewirkt werden, eine Bebauung soweit derzeit bereits zulässig, zudem nur so weit eingeschränkt werden, als dies durch die planerischen Ziele gerechtfertigt erscheint. Mit dem gewählten Erschließungssystem wird somit eine vernünftige **Grundstruktur an öffentlichen Erschließungsflächen / Straßen** geschaffen werden, an welche sich dann ein Netz an privaten Erschließungen für eine Bebauung in 2. Reihe anhängen kann - soweit hierfür Baurecht jeweils nach § 34 / 35 BauGB besteht - und welches dieses Netz auch tragen kann. Bebauungen in 3. Reihe sollen hingegen nicht ermöglicht werden, da sie zu den geschilderten negativen Auswirkungen führen und damit städtebaulich unerwünscht sind. Soweit durch die Festsetzungen bestehendes Baurecht eingeschränkt werden sollte, hält die Gemeinde auch dies, unter Abwägung der für die Planung sprechenden Gesichtspunkte bzw. mit der Planung verfolgten Ziele, für angemessen. Für bestehende Gebäude wurden auch hier jeweils Festsetzungen zum erweiterten Bestandschutz getroffen, welche unbillige Härten sowie unzumutbare Eingriffe in das Eigentumsrecht vermeiden sollen. **Bestandsgebäude** wurden vorweg aus den Vorgaben zur Erschließung ausgenommen, da hier keine sinnvolle Steuerung mehr möglich und notwendig ist. Zudem genießen sie auch Bestandschutz.

Das gewählte Erschließungssystem erfordert einerseits, öffentliche Straßen in bislang private Gärten / Grundstücksbereiche zu führen, andererseits, Zuordnungen der

Erschließung zu diesen öffentlichen Straßen festzulegen, um zu sichern, dass das Planungskonzept auch umgesetzt wird, wobei die Eingriffe im hiesigen Planbereich durch Wahl der Trassen sowie Reduzierung der Dimensionierung der Straßenfläche und des Wendehammers auf ein Mindestmaß reduziert wurden. Die betroffenen Straßen (Planstraße A und Sudetenstraße) sind bereits im Wesentlichen im Bestand so angelegt und müssen im Fall der Planstraße A nur geringfügig erweitert werden, um den Anforderungen an eine öffentliche Erschließungsstraße zu genügen. Die dadurch bedingten Eingriffe in privates Eigentum werden von der Gemeinde erkannt und in die Abwägung mit den von der Planung verfolgten Zielen mit entsprechendem Gewicht eingestellt und gewürdigt. Finanzieller Ausgleich erfolgt im Rahmen eines Erwerbs der Flächen, bzw. durch Zahlung von Entschädigungen im Falle von Enteignungen.

Für die „verbleibenden“ Bereiche der bislang unbebauten Grundstücke ergeben sich folgende Erwägungen:

Zunächst war die Gemeinde gehalten, nicht die subjektiven Wünsche des derzeitigen Grundstückseigentümers als Maßstab ihrer Wertung zu setzen, vielmehr musste sie auch und gerade über diesen subjektiven Blickwinkel hinaus bewerten, welche Vor- und Nachteile mit den Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen für die privaten Grundstücke verbunden sind.

Dabei hat sie auch in die Abwägung eingestellt, dass durch die Festsetzungen derzeit bereits bebaubare Grundstücke in ihrer Bebauung möglicherweise zeitlich verzögert werden können, wenn die für die Erschließung vorgegebene Straße noch nicht errichtet sein sollte. Dabei wurde im Rahmen der Abwägung zugunsten der Eigentümer unterstellt, dass ihre Grundstücke bereits derzeit nach § 34 oder § 35 Abs. 2 BauGB bebaubar sind, wenn nicht, würde auch keine Verzögerung durch die Festsetzungen zur Erschließung eintreten. Die Gemeinde hält dann eine solche zeitliche Verzögerung selbst bei derzeit bestehendem Baurecht im Hinblick auf die mit der Planung verfolgten Ziele (vgl. oben) jedoch auch für zumutbar bzw. zur Erreichung der Ziele unumgänglich, wird deswegen jedoch mit entsprechendem Nachdruck auch die Umsetzung des Bebauungsplans angehen und notfalls auch den Grunderwerb über ein Umlenungsverfahren oder vorläufige Besitzweisungen durchsetzen. Dies gebietet ihr bereits der vorbeschriebene private Belang der Grundstückseigentümer, welche ihre Grundstücke bebauen wollen, dies aber nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zukünftig ausschließlich über die neuen Erschließungsstraßen machen können. Nicht unerheblich war für dieses Ergebnis auch der Umstand, dass die Gemeinde bereits vor Satzungsbeschluss Eigentümerin eines Großteils der Flächen für die Planstraße A geworden ist und auch die Fläche für die Sudetenstraße im Süden erwerben konnte.

Dabei war im Rahmen der Abwägung der Eigentumsbelange auch zu berücksichtigen, dass die öffentlichen Straßen objektiv betrachtet unmittelbar der Erschließung der angrenzenden Bauflächen und damit den betroffenen privaten Grundstücken dienen, mithin keine Straßenlandenteignung für übergeordnete Verkehrsträger erfolgt. In der Bilanz der gegenläufigen Belange ist aus Sicht der Gemeinde im Ergebnis der Abwägung dem Erschließungskonzept des Bebauungsplans der Vorzug zu geben.

Im Einzelnen:

a) der **nördliche Bestandsbereich** (nördlich der Planstraße A) erhält keine Vorgaben zur Erschließung, da er weitgehend bebaut ist und hier keine weiteren Bauungen zu

erwarten sind. Nur die Planstraße A wird aus dem Bestand als private Erschließungsstraße in die öffentliche Verkehrsfläche übergeführt, wodurch sich die Erschließungssituation für noch unbebaute Bereiche aber auch den vorhandenen Bautenstand verbessern wird: Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche bereitet den Weg für den Erwerb und anschließenden Bau einer tauglichen Straße nach aktuellen Anforderungen an den Straßenbau, einer Widmung als öffentliche Straße und damit einerseits die Schaffung einer gesicherten Erschließung im Sinne des Art 4 BayBO, wie auch die Möglichkeit einer Beschilderung nach StVO mit allen damit verbundenen Vorteilen, wie Verkehrssicherheit etc. Die Zufahrt für Rettungs- und Müllfahrzeuge wird ebenfalls auf eine rechtlich gesicherte Grundlage gestellt.

b) der **Bereich südlich der Planstraße A** wird bis zu einer Tiefe von 50 m – und damit 2-reihig- (soweit nach § 34 BauGB eine Bebauung dort zulässig ist) zukünftig auf die Planstraße A verwiesen, da deren Ausbauzustand auf diese Bebauung abgestellt wird. Eine Ausnahme stellt die Flur-Nr. 1439/148 (Haus-Nr. 41) dar, da eine Verbindung nach Norden auf eigenem Grund aufgrund von Grundstücksteilungen nicht mehr möglich ist.

Soweit **Bereiche** betroffen sind, welche **unmittelbar an die Röhstraße angrenzen**, erfolgt durch den Bebauungsplan keine Zuweisung für die Erschließung, soweit dies eine Tiefe von max. 22 m betrifft. Dies folgt der bislang entlang der Röhstraße vorhandenen Bebauungstiefe. Hierzu wurde die Festsetzung in Ziffer 2.4 getroffen, welche eine Bebauung zwischen 3 m und 22 m Abstand zur Röhstraße nicht ausschließt. Um dadurch auch klarzustellen, dass zwischen den Planstraßen liegende Grundstücke, die zur Röhstraße hin orientiert sind, nicht den Vorgaben für die Bebauung nördlich und südlich der Planstraßen unterliegen.

c) der **Bereich nördlich der bestehenden Sudetenstraße** wird im Ergebnis wie bisher auf die Sudetenstraße zugeordnet. Dadurch wird die vorhandene einzeilige Struktur erhalten.

Es steht dabei wie auch allgemein außer Frage, dass die Errichtung öffentlicher Straßen zu **Kosten der Anlieger** führen wird. Das ist ein Zwangswechsel den die Gemeinde nicht verhindern kann. Es soll jedoch durch eine behutsame zeitliche Umsetzung der Straßenbaumaßnahmen erreicht werden, dass Beiträge zeitlich gestaffelt anfallen, ohne gleichzeitig eine rasche Erschließungsfunktion aus den Augen zu verlieren.

Hinzu kommt, dass -nach Einschätzung der Gemeinde- objektiv betrachtet die Schaffung einer öffentlichen Erschließungsinfrastruktur auf den Wert der Grundstücke im Plangebiet einen positiven Einfluss haben wird, auch wenn dies subjektiv bei einzelnen Betroffenen nicht den Eindruck haben sollte.



Abb. 6: schematische Darstellung der überbaubaren Flächen, o. M.

Durch die Mindestgröße der Einzelgrundstücke von 500 m<sup>2</sup>, von der im berechtigten Einzelfall nach unten abgewichen werden kann (z. B. aufgrund von Straßenabtretungen), soll eine weitere kleinteilige Zersiedelung vermieden werden. Soweit durch diese Festsetzungen bestehendes Baurecht eingeschränkt werden sollte, hält die Gemeinde auch dies unter Abwägung der für die Planung sprechenden Gesichtspunkte/ mit der Planung verfolgten Ziele u.a. einer nur moderaten Neubebauung unter Berücksichtigung der Lärmschutzbelange sowie der Erschließungserfordernisse für angemessen. Für bestehende Situationen wurden auch

hier jeweils Festsetzungen zum erweiterten Bestandschutz getroffen, welche unbillige Härten sowie unzumutbare Eingriffe in das Eigentumsrecht vermeiden sollen.

Die Festsetzung von zwei Gebäudetypen ermöglicht eine ortsverträgliche Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur. Es sind zweigeschossige Gebäude mit flachen Dächern oder mit steilem Dach und ausgebautem Dachgeschoss zulässig. Hier wird durch die unterschiedlichen Dachformen der Nachfrage entsprochen. Soweit durch die Festsetzungen bestehendes Baurecht eingeschränkt werden sollte, hält die Gemeinde auch dies unter Abwägung der für die Planung sprechenden Gesichtspunkte/ mit der Planung verfolgten Ziele für angemessen. Für bestehende Gebäude wurden auch hier jeweils Festsetzungen zum erweiterten Bestandschutz getroffen, welche unbillige Härten sowie unzumutbare Eingriffe in das Eigentumsrecht vermeiden sollen.

Durch die Abstimmung der Gestaltung bei Doppelhaushälften wird erreicht, dass diese wie ein einheitlicher Baukörper wirken. Ebenso wie die Festsetzungen zu Fassadengestaltung, Dacheindeckungen, Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten verhindert dies ein Verunstalten und dient einem ruhigen, harmonischen Einfügen der einzelnen Gebäude in das Gesamtbild des Wohngebiets. Die Gestaltungsvorschriften lassen ausreichend Spielraum für kreative Planungen zu. Soweit durch die Festsetzungen bestehendes Baurecht eingeschränkt werden sollte, hält die Gemeinde auch dies unter Abwägung der für die Planung sprechenden Gesichtspunkte/ mit der Planung verfolgten Ziele für angemessen. Für bestehende Gebäude wurden auch hier jeweils Festsetzungen zum erweiterten Bestandschutz getroffen, welche unbillige Härten sowie unzumutbare Eingriffe in das Eigentumsrecht vermeiden sollen.

## 6.2 Sonstiges Verkehrskonzept

Die östlich verlaufende Röthstraße bindet das Plangebiet nach Norden an die Lagerlechfelder Straße und die B17 sowie nach Süden an die Südlagerstraße und weiter über die Brücke zur Querung der B17 an Klosterlechfeld oder über die vor der Brücke nach Osten abzweigende Straße an die Staatstraße 2027 an.

Die im südlich des Plangebietes von der Röthstraße abgehenden, bestehenden Stichstraßen Sudenten-, Bayern- und Schlesierstraße werden mit ihren Versorgungsanlagen saniert. Für die Röthstraße besteht derzeit kein Sanierungsbedarf. Eine Veränderung der Straßenbreite ist nicht vorgesehen.

Die neu entstehende öffentliche Stichstraßen A unterstützt eine geregelte, städtebauliche Entwicklung und eine verträgliche Nachverdichtung unter Wahrung des Siedlungscharakters. Sie wird mit einer Breite von 6 m angelegt und im Westen mit einer Wendeanlage ausgestattet, um Müllfahrzeugen ein problemloses Einfahren, Wenden und Ausfahren zu ermöglichen.

Eine verkehrliche Erschließung der Hinterliegergrundstücke (sog. zweite Reihe) über private Verkehrsflächen zu den Bestandsstraßen ist nicht zulässig. Im Sinne einer geordneten Erschließung sollen die rückwärtigen Grundstücke nur über die neu zu errichtenden Stichstraßen erschlossen werden.

## 6.3 Grünordnungskonzept

### Private Grünflächen

Durch die bestehende, weiträumige Bebauung des Plangebietes sind zahlreiche Einzelgehölze und Gehölzgruppen in den Innenbereichen der langgestreckten Hausgärten vorhanden. Der Gehölzbestand ist möglichst zu erhalten. Im Zuge der Bebauung entfernter Gehölzbestand ist entsprechend den Festsetzungen zu ersetzen.

Die Festsetzungen sollen vor allem dem Erhalt des Gebietscharakters dienen.

### Versiegelung

Die Versiegelung durch private Verkehrsflächen wird auf ein Minimum beschränkt und ist mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. Rasengittersteinen geplant. Dies dient im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser einer Minimierung des Flächenverbrauchs.

Mit der Festsetzung einer GR soll einer Versiegelung entgegengewirkt und Raum für Grünflächen gesichert werden.

## 6.4 Eingriffsregelung

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ

---

### 7.1 Militärflughafen

Die Festsetzungen unter Pkt. 10.2 regeln den baulichen Mindest-Schallschutz hinsichtlich des Fluglärms bis zum Inkrafttreten der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Lechfeld (Fluglärmschutzverordnung Lechfeld – FlugLärmV L).

Mit Inkrafttreten der FlugLärmV L fällt der Bebauungsplanumgriff aus dem Lärmschutzbereich des Flughafens heraus. Dies hat zur Folge, dass in diesem Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen zum Schallschutz hinsichtlich des Fluglärms mehr notwendig sind.

Bis dahin müssen Bauanträge sich jedoch an den festgesetzten baulichen Mindest-Schallschutz halten.

### 7.2 Bundesstraße 17

Zum Schutz der Anwohner in der Nebenerwerbssiedlung vor Lärmemissionen durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße 17 besteht eine Schallschutzmauer.

## 8. 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).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer 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 Photovoltaikanlagen 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 kW 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 (1180-1194 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 den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf der nach Süden gekippten Dachflächenhälfte.

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

## 9. VER- UND ENTSORGUNG

---

Die notwendige Sanierung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist für die nächsten Jahre geplant (siehe Anlage 1: Vorbereitende Untersuchungen, Pkt. 4.17).

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lechwerke (LEW). Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

Die Versorgung des Gebiets mit Erdgas ist durch das Schwaben Netz GmbH Erdgas evtl. durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes möglich.

Die Telekommunikationsanschlüsse werden durch die Telekom verlegt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Lechfeld.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die Gemeinde Untermeitingen sichergestellt und erfolgt im Trennsystem.

Die Müllabfuhr ist zentral durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Augsburg geregelt.

## 10. FLÄCHENSTATISTIK

---

<u>Geltungsbereich</u>	<u>27.900 m<sup>2</sup></u>	<u>100,0 %</u>
1. Siedlungsflächen	26.860 m <sup>2</sup>	96,3 %
2. öffentliche Verkehrsflächen	1.040 m <sup>2</sup>	3,7 %

## **G) UMWELTBERICHT**

### **1. GRUNDLAGEN**

---

#### **1.1 Einleitung**

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

#### **1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Wie in der Begründung dargestellt, sollen durch die Sanierung des bestehenden Baugebiets „Nebenerwerbssiedlung“ im Süden des Ortsteils Lagerlechfeld nach § 34 oder § 35 BauGB zulässige Bauvorhaben geordnet und städtebauliche Missstände beseitigt werden.

Der Bebauungsplanumgriff umfasst eine Flächengröße von insgesamt ca. 2,8 ha und liegt auf nahezu ebenem Gelände. Es ist von einer starken Durchgrünung und einer flächensparenden Erschließung von Osten über Stichstraßen geprägt.

Der genaue Umfang und die Art der Bebauung sind den vorangehenden Textteilen und der Planzeichnung zu entnehmen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Soweit Bauvorhaben nach § 35 BauGB genehmigt werden, bleibt die Eingriffsregelung der §§ 14 -17 BNatSchG durch den einfachen Bebauungsplan unberührt- vgl. § 18 BNatSchG.

#### **1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutz-programm (ABSP).

##### Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind im Kap. 4 der Begründung dargestellt.

##### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits entsprechend der teils vorhandenen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich ein kleiner Teil im Norden, das Gebiet des ehemaligen Haus Richthofen, ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Durch die niedrige GR und den Erhalt der starken Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern ist eine weiträumige Bebauung weiterhin gesichert.

### Schutzgebiete

Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete oder Natura2000 Gebiete betroffen.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das ca. 1 km östlich liegende FFH-Gebiet „Lech zwischen Landsberg und Königsbrunn mit Auen und Leite“ (ID 7631-372) und das ebenfalls ca. 1 km östlich liegende Landschaftsschutzgebiet „Lechtal-Nord“ (LSG-00419.01) zur Inschutznahme von Landschaftsteilen beiderseits des Lechs von der Stadt Landsberg bis zur nördlichen Landkreisgrenze des Landkreises Landsberg.

## **2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

---

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben 1 bis i, beschrieben.

Auf die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) wird unter Punkt 8 der Begründung eingegangen.

Die beim Bau des Wohngebietes erzeugten Abfälle sind ordnungsgemäß zu beseitigen bzw. zu verwerten. Auf die spätere Ver- und Entsorgung des Wohngebietes wird unter Punkt 9 der Begründung eingegangen.

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

### **2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

#### Bestandsaufnahme:

Die potenzielle natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Buchenwald. Der Geltungsbereich stellt sich als weiträumige Wohnbebauung mit wertvollen Vegetationsstrukturen in Form zahlreicher Bäume und Sträucher dar.

Unmittelbar im Osten und Süden an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 7831-1002.

Es sind somit keine gemäß Art. 23 BayNatSchG / § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope direkt durch die Planung betroffen.



Abb. 7: Biotopkartierung (Digitales Orthophoto: © 2017 Bayer. Vermessungsverwaltung)

Im Bereich der geplanten Baugebietsfläche befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzflächen.

Heckenbrütende Vögel finden im angrenzenden Biotop und den Grünstrukturen der Lechauen Bruthabitate. Stelz- und Greifvögel sowie Beutegreifer finden gute Nahrungsmöglichkeiten in den mehrere hundert Hektar großen Flächen des nicht mehr genutzten Flughafenbereichs, der nun als Dauergrünland und Erholungsfläche dient.

#### Auswirkungen:

Baubedingt kann es während der Bauzeit zur temporären Störung der Tierwelt bzw. lärmempfindlicher Artengruppen kommen.

Durch die geplante, lockere Wohnbebauung und die niedrige GR ist der zukünftige Anteil an privaten Gartenflächen weiterhin groß.

Die Strukturvielfalt, die Artenvielfalt und die potentiellen Habitate werden größtenteils erhalten. Gemäß den Festsetzungen muss der Gehölzbestand, der im Zuge der Bebauung entfernt wird, artengleich und entsprechend der vorhandenen Pflanzqualitäten innerhalb des Baugebietes ersetzt werden. So bleibt die Bedeutung der vorhandenen und zukünftigen Vegetation als Bruthabitat und Ansitzwarte erhalten.

Es ist voraussichtlich nicht damit zu rechnen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §§ 39 und 44 BNatSchG durch das Vorhaben ausgelöst werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht erforderlich.

Durch die Wohnnutzung entsteht ein geringfügig erhöhtes Störungspotential für Vögel und Kleinsäuger. Die ggf. betroffenen Arten können auf das angrenzende Biotop, die weitläufigen Grünflächen und die Lechauen ausweichen.

### Bewertung:

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen ist von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume auszugehen.

## **2.2 Schutzgut Boden**

### Beschreibung:

Das Plangebiet liegt zwischen den Auenbereichen der Wertach und des Lechs auf der würmzeitlichen Niederterrasse (hier lagern Reste ehemaliger Flusstalböden, die nach weiterer Eintiefung der Flüsse am Hang zurückblieben).

Der Boden besteht im Großteil des Planungsgebietes fast ausschließlich aus Braunerde und Parabraunerde aus flachem, kiesführendem Lehm über Carbonatsand- bis - schluffkies (Schotter).

Es ist von keiner Vorbelastung der Böden auszugehen.

Es ist kein besonders schützenswerter Bodentyp von der Planung betroffen, die Fläche hat folglich geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden.

### Auswirkungen:

Während der Bauzeit kommt es zu Verdichtung und Veränderung des Bodengefüges (Abschiebung des Oberbodens, Zwischenlagerungen und teilweise Wiederauffüllungen).

Bei der Sanierung des Baugebietes kommt es anlagebedingt (Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten) zu einer teilweisen flächenhaften Versiegelung von Boden. Die versiegelten und überbauten Bereiche stehen nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen oder als Wasserfilter zur Verfügung.

Durch die geplante Wohnnutzung kommt es zu keinen bedeutsamen betriebsbedingten Belastungen.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen.

### Bewertung:

Aufgrund der Versiegelung und zu erwartenden Bodenauffüllungen / Abgrabungen / Einschnitte sind die Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu bewerten.

## **2.3 Schutzgut Wasser**

### Beschreibung:

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ein Datenabruf beim Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) hat ergeben, dass der Planungsumgriff sowie die Umgebung weder als festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet noch als wassersensibler Bereich

gekennzeichnet ist. Lediglich in ca. 3,0 km Luftlinie Entfernung Richtung Osten befindet sich der Lech, ein Fließgewässer Erster Ordnung.

Die bestehende weiträumige Wohnbebauung führt durch die in den Gärten vorhandenen Gehölze und Rasenflächen zu einer hohen Grundwasser-neubildungsrate.

Die Planungsfläche hat geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

#### Auswirkungen:

Es kommt zu keinen baubedingten Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern. Je nach Jahreszeit und Witterung ist während der Bauarbeiten periodisch mit Sicker- und Schichtenwasser zu rechnen.

Anlagebedingt kommt es durch Flächenversiegelungen zur Einschränkung der Grundwasserneubildung. Auswirkungen werden durch entsprechende Festsetzungen (z. B. geringer Versiegelungsgrad, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, private Regenrückhaltmaßnahmen) gemindert.

#### Bewertung:

Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen und die niedrige Beeinflussung des Schutzgutes sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser von geringer Bedeutung.

## **2.4 Schutzgut Klima / Luft**

#### Beschreibung:

Durch die vorhandene Wohnbebauung, die tiefe Lage der B17 (Geländesprung zum Plangebiet) und die Schallmauer östlich entlang der B17 wird der Luftaustausch im Westen des Plangebiets bereits stark ausgebremst.

Der Militärflughafen im Osten mit seinen mehrere hundert Hektar großen, offenen Wiesenflächen ist ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet. Weitere kühle Frischluft entsteht in den 3 km entfernten Lechauen und in dem dort vorhandenen Auwald und Wald. Da das Gelände östlich des Lechs rasch um etwa 25 m ansteigt, die Geländeerhebung zum Plangebiet hin jedoch nur sehr graduell um etwa 8 – 10 m ansteigt, findet hier ein wichtiger Kaltluftfluss statt. Dieser wird lediglich durch die Vegetation des östlich des Plangebiets liegenden Biotops leicht abgeschwächt.

Gleichzeitig fördern auch das Biotop sowie die starke Durchgrünung des Plangebiets die Entstehung von Frischluft und wirken temperaturregulierend.

#### Auswirkungen:

Baubedingt kann es durch den Einsatz von Baumaschinen während der Bauphase zu temporärer Luftbelastung kommen.

Die Bebauung stellt eine Barriere für zufließende Kaltluft von Osten dar und mindert durch Versiegelung und eventuelle Schadstoffausstöße deren Qualität. Zum Teil ist die Kaltluft durch die vorhandene Bebauung und die Bundesstraße bereits vorbelastet.

### Bewertung:

Angesichts der Vorbelastungen, des geringen zulässigen Versiegelungsgrades und der weiterhin starken Durchgrünung im Plangebiet bestehen geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.

## **2.5 Schutzgut Mensch**

### Beschreibung:

Derzeit wird das Plangebiet als Wohngebiet genutzt. Die weiträumige Bebauung bietet in erster Linie den privaten Anwohnern einen Erholungswert.

Im Norden befindet sich ein weiteres bestehendes Wohngebiet und im Westen verläuft die B17, vor der die Anwohner durch eine Schallschutzmauer abgeschirmt werden.

Im Osten befindet sich ein Biotop und daran angrenzend die weiten Wiesenflächen des Militärflughafens Lechfeld. Für den Flugbetrieb genutzt werden nur noch die Flächen im Nordosten, so dass der weite Bereich zwischen dem Plangebiet und den Lechauen als Erholungsgebiet genutzt werden kann.

Zu den Lechauen bestehen Fuß- und Radwegeverbindungen.

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Emissionen gehen im Bestand vorwiegend von der B17 sowie vom nordöstlich liegenden Militärflughafen in Form von Lärm aus.

### Auswirkungen:

Baubedingt kann es durch den Einsatz von Baumaschinen während der Bauphase zu temporärer einwirkende Lärmbelastungen, Staubimmissionen und Erschütterungen kommen.

Mit der geplanten Wohnbauentwicklung erhöht sich für die Anwohner die Verkehrsbelastung (Lärmeinwirkung) in Höhe des neu entstehenden Quell- und Zielverkehrs. Die erhöhten Lärmemissionen stellen aber nur eine geringe Verschlechterung für die unmittelbaren Anwohner dar, die als zumutbar angesehen wird. Insgesamt ist durch die Errichtung von Wohngebäuden im Umfeld mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, die über das im Bestand übliche Maß hinausgehen und zu Beeinträchtigungen der im Plangebiet bestehenden sowie der angrenzenden Wohnnutzung führen.

In Bezug auf den Fluglärm wurden im Bebauungsplan das Gesamtschalldämm-Maß von Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden sowie aktive Belüftung festgesetzt. Dieser Mindest-Schallschutz gilt, solange sich der Bebauungsplanumgriff noch im Lärmschutzbereich des Flughafens befindet.

Durch die Sanierungsmaßnahmen wird ein Wohngebiet mit weiterhin starker Durchgrünung und hoher Lebensqualität geschaffen. Damit wird die Wohnsituation für die Menschen verbessert und der nötige Bedarf an Wohnflächen gedeckt.

Durch das angrenzende Biotop im Osten und die grünordnerischen Festsetzungen erfolgt eine Einbindung des neugeplanten Wohngebietes in den Landschaftsraum. Der

erholungsrelevante Freiraum wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht weiter eingeschränkt.

Bewertung:

Die Lärmbelastung im Gebiet ist bereits durch den Militärflughafen und die Bundesstraße in hohem Maß gegeben.

Die weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind von geringer Erheblichkeit.

## **2.6 Schutzgut Landschaft**

Beschreibung:

Das Plangebiet schließt im Norden an die bestehende Bebauung an und wird im Westen durch die Schallschutzmauer und die B17 begrenzt. Nach Osten und Süden grenzen das Biotop und anschließend Wiesenflächen an. Somit ergibt sich ein weitestgehend geschlossenes Ortsbild.

Das Landschaftsbild ist durch das Biotop mit den dort vorhandenen Gehölzen und die weiten Wiesenflächen geprägt.

Durch die vorhandene Eingrünung im Osten ist der Ortsrand von hoher Qualität.

Auswirkungen:

Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild nicht weiter überprägt.

Durch die weiterhin bestehende Eingrünung am Ortsrand (Biotop) und die starke Durchgrünung im Baugebiet, wird die neu entstehende Bebauung in das Landschaftsbild eingebunden und die Auswirkungen werden minimiert.

Bewertung:

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Beschreibung:

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Das nächste Baudenkmal „Soldatenfriedhof“ / Kriegergedächtnisfriedhof“ befindet sich in 1 km Entfernung im Südosten.

Gemäß Art. 7 (1) DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Das geplante Baugebiet befindet sich auf einer Fläche ohne Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Auswirkungen:

Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

Bewertung:

Es werden keine Eingriffe auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwartet.

**2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen**

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

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ergeben sich keine Umweltprobleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder die Nutzung natürlicher Ressourcen.

**3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)**

---

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin mit Bauvorhaben, die nach § 34 BauGB zulässig sind, überbaut und sich ohne jegliche städtebauliche Ordnung fortentwickeln.

**4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

---

**4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄUME

- Förderung, Pflege und Schutz vor Zerstörung des Gehölzbestandes
- artengleicher Ersatz des Gehölzbestandes, der im Zuge der Bebauung entfernt wird, innerhalb des Bebauungsplangebietes

SCHUTZGUT BODEN

- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z. B. Rasengitter, Schotterrasen)
- Erhalt des natürlichen Geländes

### SCHUTZGUT WASSER

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- direkte Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser auf Privatgrund oder Rückhaltemaßnahmen in Form von Zisternen (auch zur Gartenbewässerung)

### SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

- Erhalt von landschaftsbildprägenden Elemente (Einzelgehölze und Gehölzgruppen) im Baugebiet

## **4.2 Ausgleichserfordernis**

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

## **5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

---

Da es sich um einen Sanierungsbebauungsplan handelt, sind Standortalternativen ausgeschlossen.

Im Zuge der Aufstellung des Sanierungsbebauungsplanes wurden mehrere Entwurfsvarianten erarbeitet. Der Gemeinderat hat sich für den vorliegenden Entwurf entschieden.

## **6. BESCHREIBUNG DER METHODIK**

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfad
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfad zur Umwelprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt):
  - GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Artikel 3 Abs. 3 des Vertrags über die Europäische Union (EUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Artikel 11, 191 und 194 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Flächennutzungsplan Untermeitingen, bekannt gemacht am 23.02.1999; aktuell in der zehnten Änderung
- Regionaler Planungsverband Augsburg i. d. F. v. 20.11.2007: Regionalplan Region Augsburg bzw. Gesamtfortschreibung (RP 9)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013
- eigene Erhebungen

## **7. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)**

---

Der Gemeinde Untermeitingen ist nach §4c BauGB für das Monitoring und die plankonforme Ausführung der Maßnahmen einschließlich der Grünordnung zuständig.

Die Gemeinde wird bei zukünftigen Bauvorhaben im Einvernehmen mit dem Bauherrn bei erforderlicher Beseitigung von Gehölzstrukturen die Ersatzpflanzung festlegen und spätestens 5 Jahre nach Baufertigstellung die ordnungsgemäße Anpflanzung prüfen.

## **8. ZUSAMMENFASSUNG**

---

Die Gemeinde Untermeitingen plant im Süden des Ortsteils Lagerlechfeld die Sanierung eines Siedlungsgebietes, welches sich faktisch zu einem Wohngebiet entwickelt hat. Das auf nahezu ebenem Gelände liegende Gebiet umfasst eine Größe von ca. 2,8 ha.

In der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Planungsfläche überwiegend als Wohnbauflächen (WA) mit weiträumiger Bebauung dargestellt. Der Bebauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Zu den bereits bestehenden Einzel- und Doppelhäusern auf den ca. 85 – 100 m langen Einzelgrundstücken gehören jeweils straßenabgewandte Privatgärten, die als Rasen- oder Wiesenflächen mit Sträuchern und Bäumen angelegt sind.

Der Gehölzbestand wird soweit möglich erhalten und ist sofern er im Zuge der Bebauung entfernt wird, artengleich entsprechend der vorhandenen Pflanzqualitäten innerhalb des Bebauungsplangebietes zu ersetzen. Somit wird auch die Artenvielfalt im Gebiet geschützt und erhalten.

Das Wohngebiet wird über die Durchgrünung und das angrenzende Biotop in die Landschaft eingebunden.

Bedeutende Flächen für den Naturhaushalt sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und werden somit nicht erheblich beeinträchtigt.

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit der Auswirkung</b>
Arten / Lebensräume	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Klima / Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

## H) ANLAGEN

### **Anlage 1: Vorbereitende Untersuchungen „Nebenerwerbssiedlung“ im Ortsteil Lagerlechfeld**

Herausgeber: Gemeinde Untermeitingen

Redaktion: OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung

Fassung vom 03.11.2016