

---

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN



Landkreis Augsburg

---

## 14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUT- ZUNGSPLANES

Für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 22 „Industriegebiet Lechfeld III“

„Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lebens- und Genussmittelproduktion“

- A) PLANZEICHNUNG**
- B) BEGRÜNDUNG**
- C) UMWELTBERICHT**

## VORENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Untermeitingen

Fassung vom 15.06.2023

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

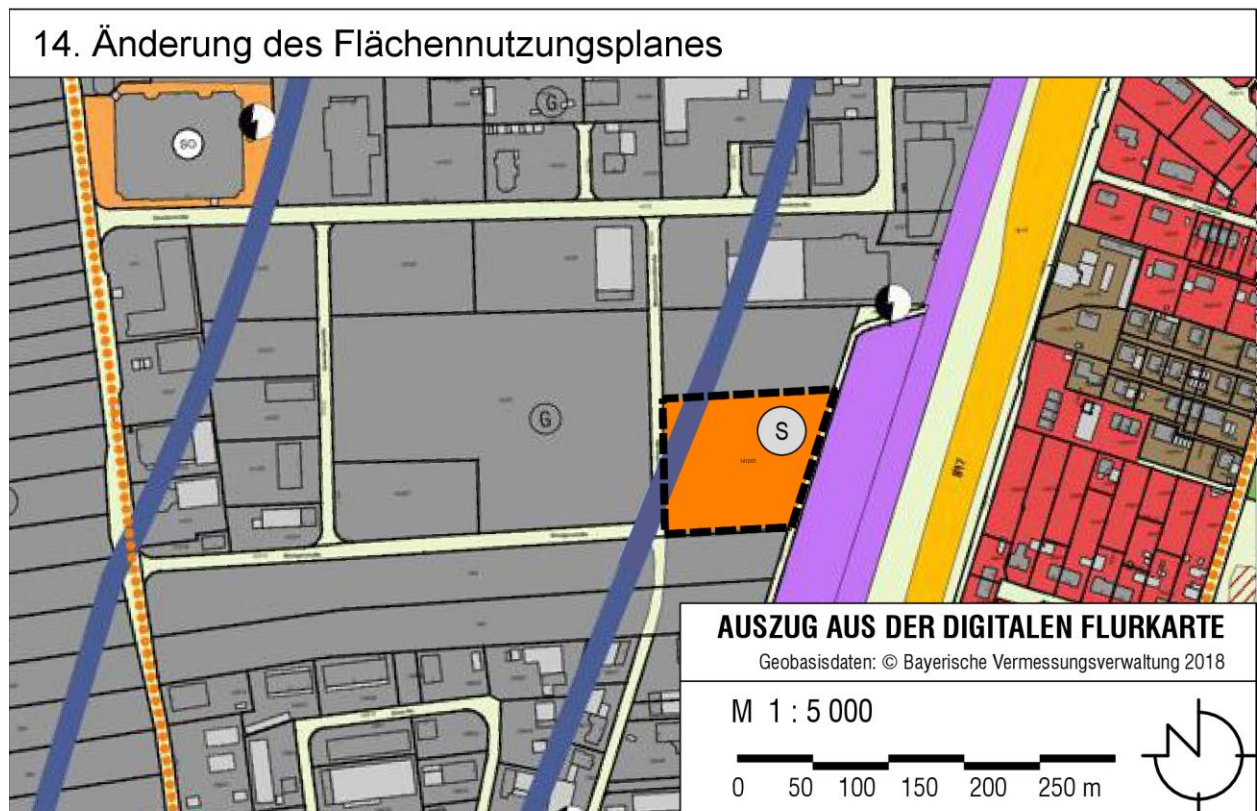
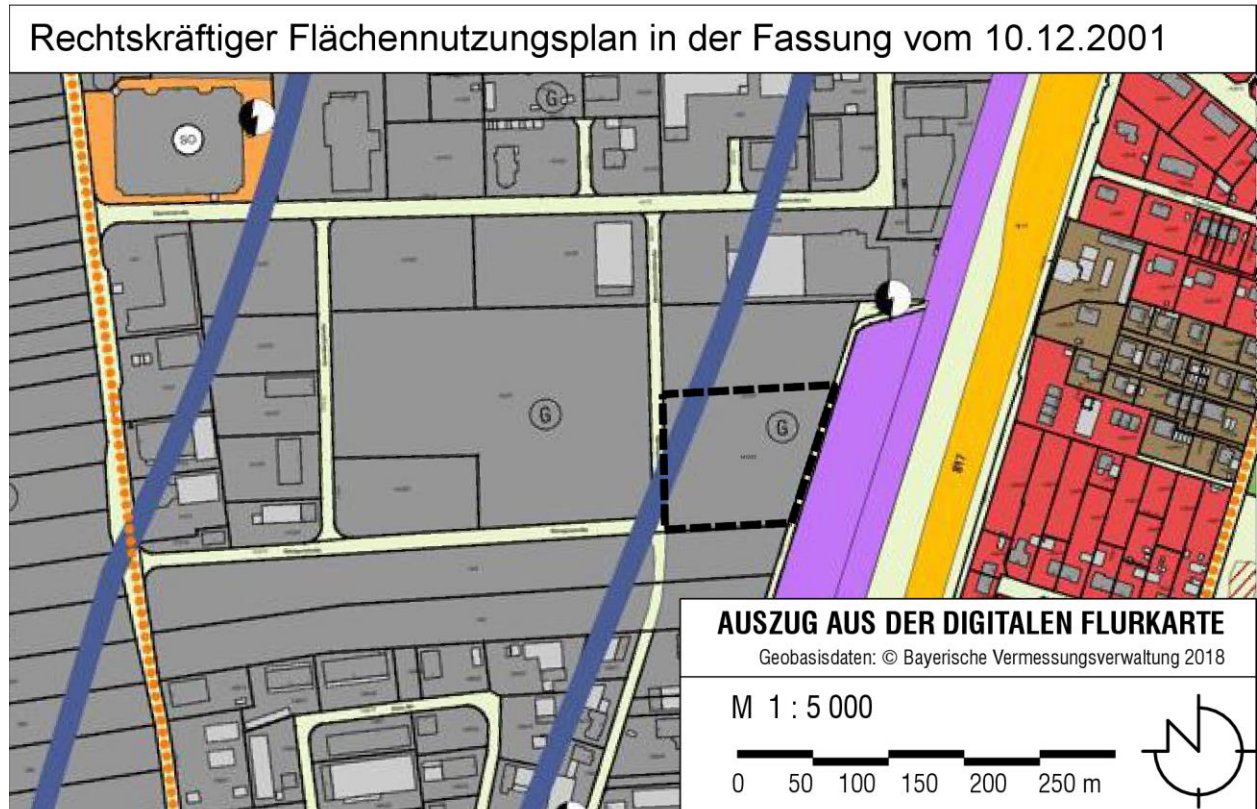
Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 23028  
Bearbeitung: TM

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A) PLANZEICHNUNG</b>	<b>3</b>
<b>ZEICHENERKLÄRUNG</b>	<b>4</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>5</b>
<b>B) BEGRÜNDUNG</b>	<b>7</b>
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	7
2. Übergeordnete Planungen .....	7
3. Lage und BEschaffenheit des Änderungsbereichs.....	9
4. Umweltbelange und Eingriffsregelung .....	9
5. Eingriffsregelung .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>C) UMWELTBERICHT</b>	<b>10</b>

A) PLANZEICHNUNG



## ZEICHENERKLÄRUNG



Sonstiges Sondergebiet "Lebens- und Genussmittelproduktion" gem. § 11 BauNVO



Änderungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes



Lärmschutzbereich

*Hinweis: Für den Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gilt die Zeichenerklärung gem. des wirksamen Flächennutzungsplanes i. d. F. v. 10.12.2001*

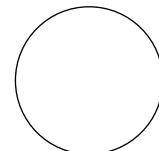
## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Untermeitingen hat in der Sitzung vom . . . . . gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 14. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Beschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 14. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom . . . . . hat in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom . . . . . hat in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 14. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom . . . . . . . . wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . beteiligt.
5. Der Entwurf in der Fassung vom . . . . . wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Untermeitingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom . . . . . . die 14. Flächennutzungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom . . . . . als Satzung beschlossen.

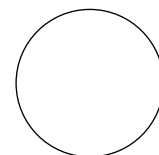
Gemeinde Untermeitingen, den . . . . .

.....

Simon Schropp, 1. Bürgermeister



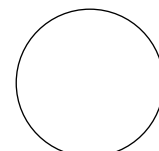
7. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.



8. Gemeinde Untermeitingen, den . . . . .

.....

Simon Schropp, 1. Bürgermeister



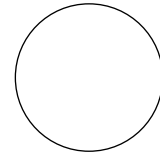
(Siegel)

9. Ausgefertigt

Gemeinde Untermeitingen, den . . . . .

.....

Simon Schropp, 1. Bürgermeister



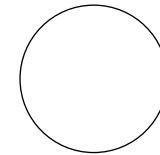
(Siegel)

10. Die Erteilung der Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Untermeitingen, den . . . . .

.....

Simon Schropp, 1. Bürgermeister



(Siegel)

## B) BEGRÜNDUNG

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

Anlass für die Aufstellung der Bauleitplanung ist die geplante Nutzung einer Kaffeerösterei sowie ergänzender Nutzungen im Sinne der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Lechfeld III“, die innerhalb des gegenwärtigen festgesetzten Gebietscharakter eines Gewerbegebietes unzulässig sind.

Ziel der Gemeinde ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehenen Nutzungen. Entsprechend wird das Gewerbegebiet in ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lebens- und Genussmittelproduktion umgewandelt.

Der Standort eignet sich durch die Eingliederung in das bestehende Gewerbegebiet sowie die gesicherte Erschließung.

### 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Untermeitingen befindet sich in der Region Augsburg im allgemeinen ländlichen Raum südlich des Verdichtungsraumes der Metropole Augsburg und östlich des Mittelzentrums Schwabmünchen. Bei der Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018/2020) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) einschlägig.

#### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018/2020)

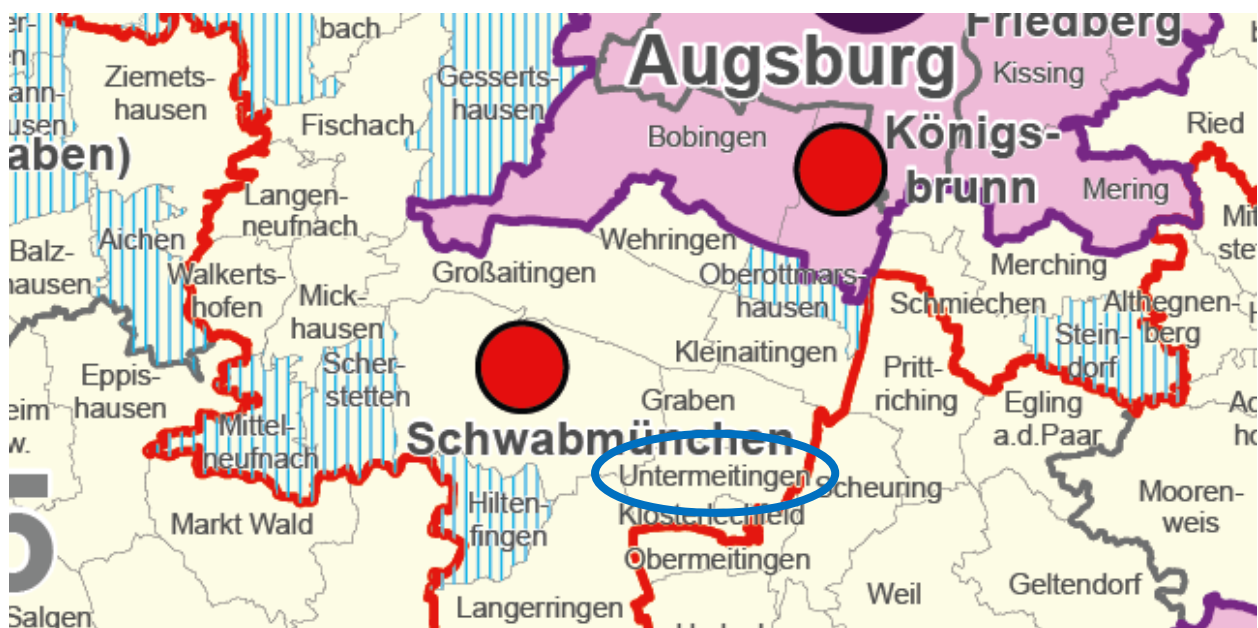


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP 2018/2020, Strukturkarte



### 2.1.1 Siedlungsstruktur

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (3.2 (Z))

### 2.1.2 Wirtschaft

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))

Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

## 2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2018/2020 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2013 enthält.

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Untermeitingen als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Im Westen befindet sich das Mittelzentrum Schwabmünchen.

Das Unterzentrum Untermeitingen soll zur Erfüllung der Versorgungsaufgaben bevorzugt entwickelt werden (A III 4 (Z)).

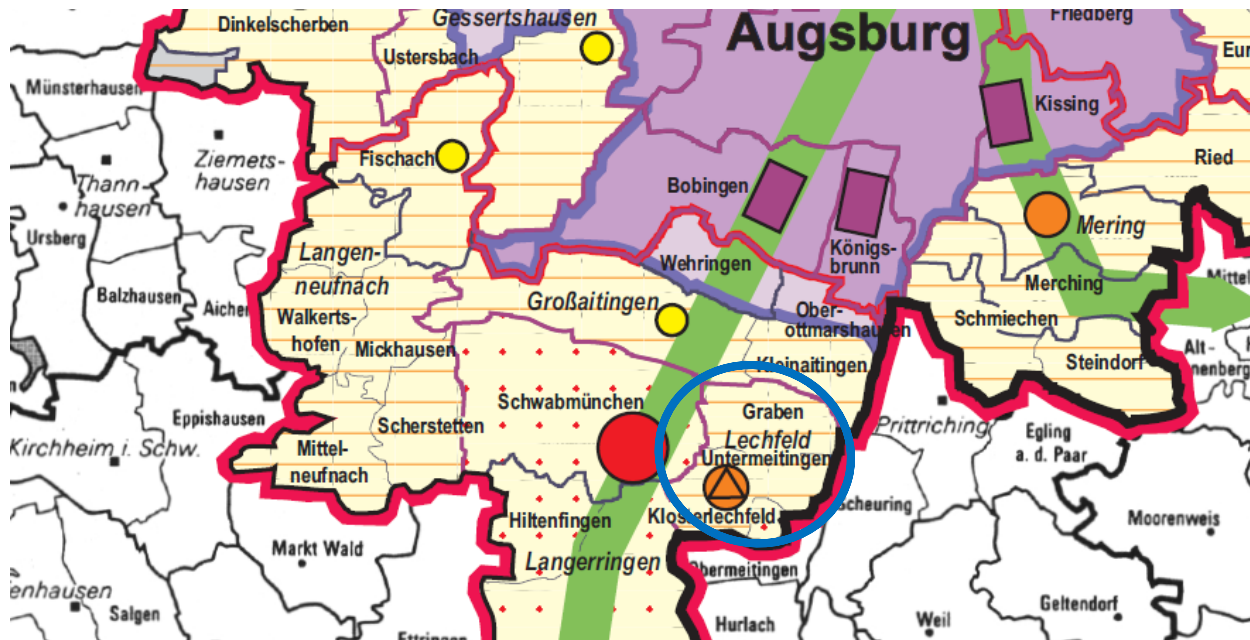


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur



Der Regionalplan trifft für den Bereich und die nähere Umgebung der 3. Bebauungsplanänderung keine Aussagen zur Natur und Landschaft.

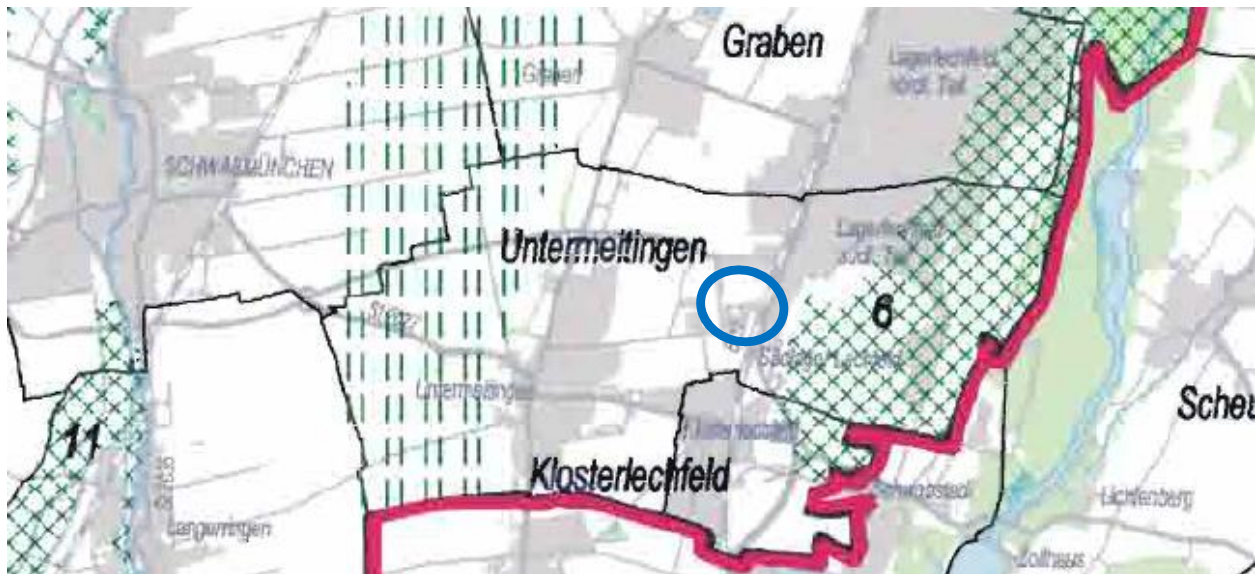


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

Das Vorhaben widerspricht folglich keiner regionalplanerischen Zielsetzung.

### 3. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurnummer 1412/25 mit einer Fläche von 8.496 m<sup>2</sup>, die sich innerhalb des Marktes und der Gemarkung Untermeitingen befindet.

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Süden von Flächen des Gewerbegebietes und zugehörigen Erschließungsstraßen umgeben. Im Osten grenzt die Flächennutzungsplanänderung an Flächen der deutschen Bahn.

### 4. UMWELTBELANGE UND EINGRIFFSREGELUNG

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie zum Beispiel des Natur- Boden- und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Kulturgüter und die Gesundheit des Menschen, sowie von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowohl auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung als auch auf Ebene des Bebauungsplanes im Zuge einer Umweltprüfung in Form von Umweltberichten ermittelt und bewertet.

## C) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Lechfeld III“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Es wird daher lediglich die Zusammenfassung des Umweltberichts als Teil der Begründung eingefügt (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich.

Der Umweltbericht enthält zusammenfassend nachfolgende Hinweise:

Bei dem Plangebiet handelt es sich gem. rechtskräftigem Bebauungsplan „Industriegebiet Lechfeld III“ in Verbindung mit der 2. Änderung um ein festgesetztes Gewerbegebiet. Im Wesentlichen beschränkt sich die Anpassung der Grundzüge der Planung zum einen auf die Festsetzung einer leicht erhöhten GRZ (Änderung von max. 0,7 auf max. 0,8) sowie die im Süden zurückversetzte Baugrenze.

Durch die Festsetzung bzgl. Boden- und Grundwasserschutz, den Erhalt der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie zusätzliche Maßnahmen zum Klimaschutz ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass durch die Planung mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biodiversität, artenschutzrechtliche Belange, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Mensch, Landschaft sowie Kultur und Sachgüter zu rechnen ist.

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass bei Nichtdurchführung der Planung das Gewerbegebiet erhalten bleibt und einer entsprechenden Nutzung zugeführt wird, die voraussichtlich mit ähnlichen Auswirkungen verbunden ist.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass die Änderung der Nutzungsart von einem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet mit zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden ist. Mögliche Auswirkungen durch eine leicht erhöhte GRZ werden durch die Festsetzung von Boden- und Grundwasserschutz sowie den Erhalt der grünordnerischen Festsetzungen verringert.