

---

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN



Landkreis Augsburg

---

## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLA- NES NR. 3 „Östlich der Römerstraße“

### C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, jedoch ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

---

Auftraggeber: Gemeinde Untermeitingen

Fassung vom 07.09.2023

## 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: 22080  
Bearbeitung: MK

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2. Verfahren.....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
4. Übergeordnete Planungen .....	5
5. Beschreibung des Planbereiches .....	9
6. Umweltbelange.....	10
7. Planungskonzept .....	12
8. Begründung der Festsetzungen.....	13
9. Energie.....	16
10. Immissionsschutz .....	16
11. Flächenstatistik .....	17

## C) BEGRÜNDUNG

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

---

Anlass für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlich der Römerstraße“ ist die planungsrechtliche Sicherung eines sich im Laufe der Jahre entwickelten Wohngebietes aus einem ursprünglichen Mischgebiet. Außerdem soll die Zulässigkeit eines weiteren Wohnbauvorhabens im Sinne der immissionsrechtlichen Verträglichkeit mit dem östlich angrenzenden Gewerbe geprüft werden.

Ziel der Planung ist auch die zeitgemäße moderate Nachverdichtung. Auf den Grundstücken des Geltungsbereichs befinden sich aufgrund fehlender Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes aktuell viele Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden. Um den Gebietscharakter zu wahren, sollen diese künftig im gesamten Plangebiet zweistöckig errichtet werden dürfen. Die geplante Nachverdichtung erfolgt im Wesentlichen durch eine Mindestgrundstücksgröße und einer maximal festgesetzten Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude.

Die städtebauliche Ordnung unter Berücksichtigung der Nachverdichtung wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans gewahrt. Gleichzeitig soll die Neustrukturierung des Gebiets planungsrechtlich geordnet werden.

### 2. VERFAHREN

---

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Nachverdichtung handelt.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Weiterhin kann das beschleunigte Verfahren auch angewandt werden, wenn im Bebauungsplan eine Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wenn durch die Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Aus den in der Vorprüfung des Einzelfalls behandelten Inhalten kann abgeleitet werden, dass durch die geprüften Maßnahmen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der Bebauungsplan wird entsprechend im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

#### Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

#### 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Gebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen als Mischgebiet ausgewiesen und wird als Wohnbaufläche genutzt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen somit der angestrebten Nutzung. Nachdem der Bebauungsplan im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen und für das Gebiet als Wohnbaufläche darzustellen.

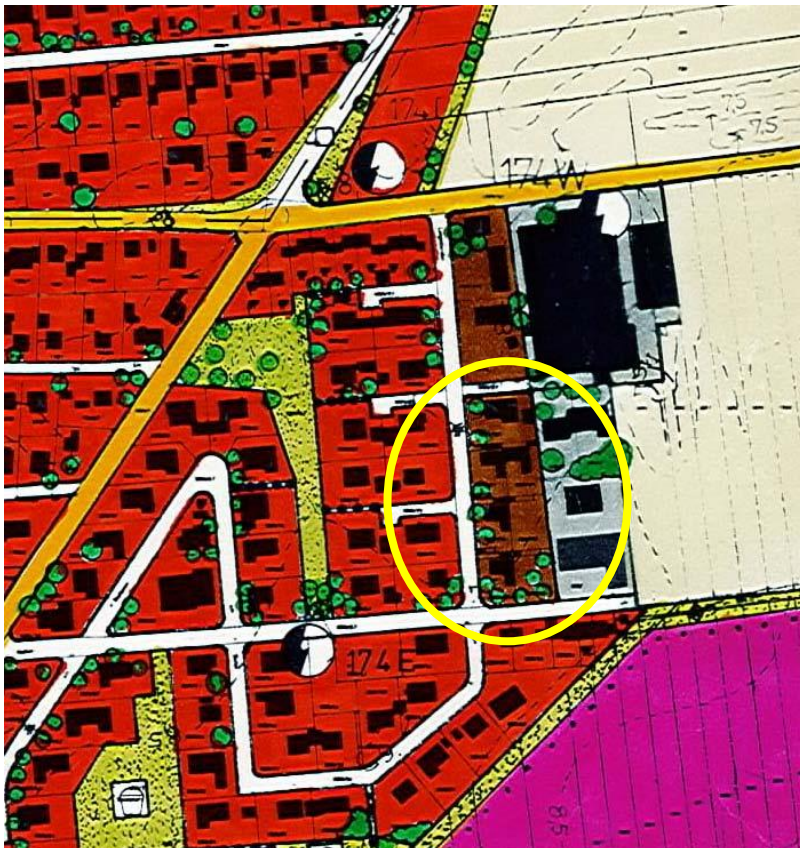


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

#### 3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, dessen Festsetzungen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes in dessen Geltungsbereich vollständig ersetzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Östlich der Römerstraße“ der Gemeinde Untermeitingen (damals Landkreis Schwabmünchen) trat am 10.11.1970 in Kraft.

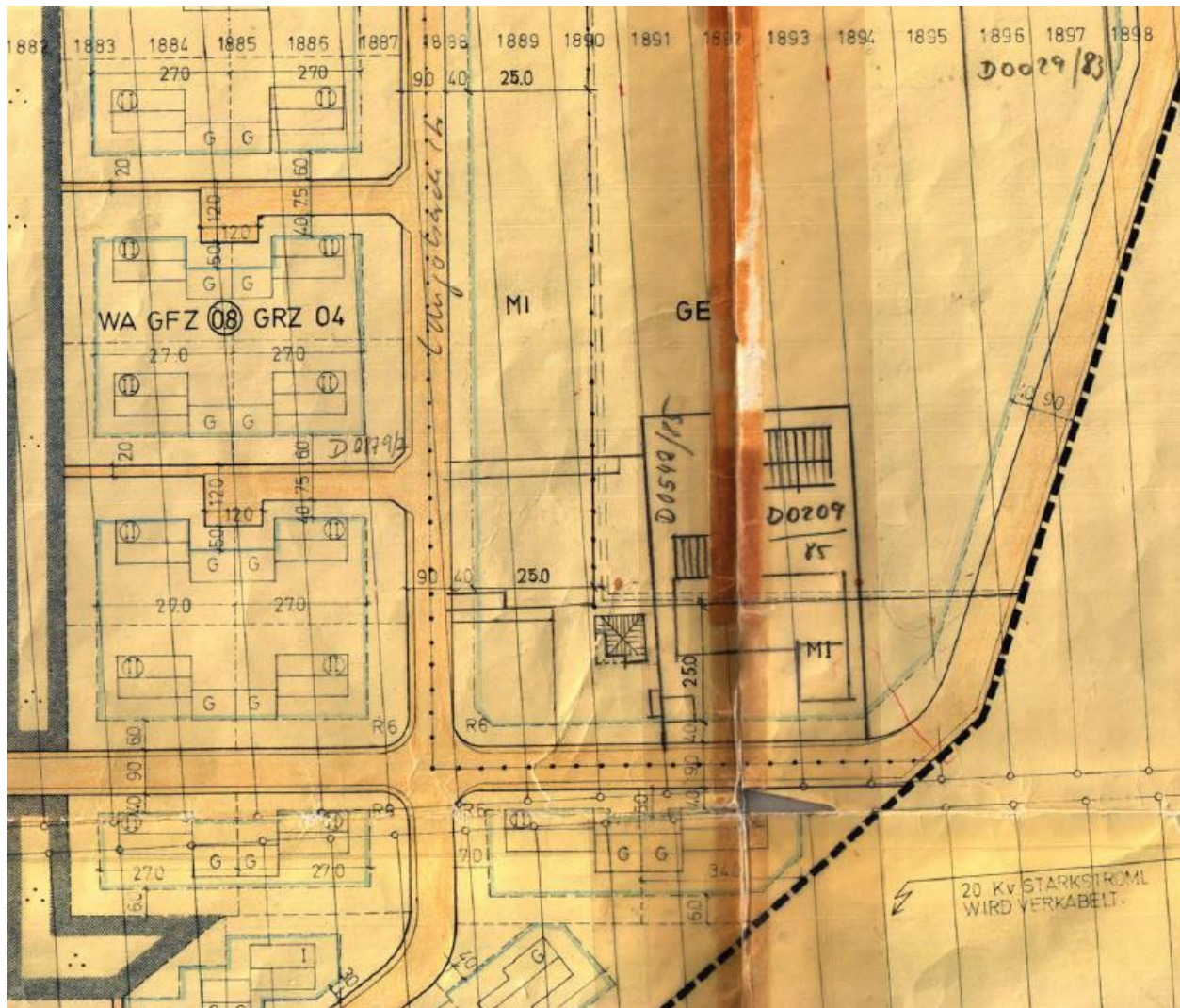


Abbildung 2: Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlich der Römerstraße“, Gemarkung Untermeitingen, o. M.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlich der Römerstraße“ sind für die Gemeinde Untermeitingen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2020) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Die Gemeinde Untermeitingen wird im LEP 2020 als *Allgemeiner ländlicher Raum* der Region Augsburg dargestellt.



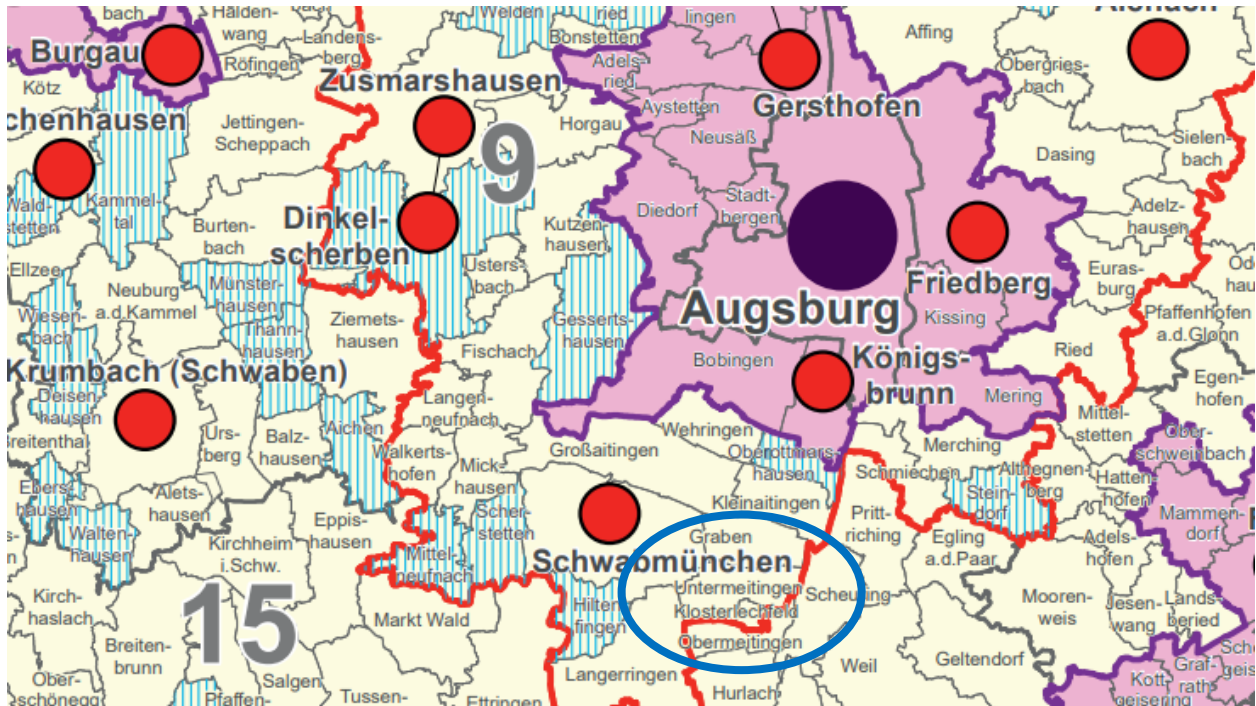


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP 2020, Strukturkarte

Die Planung nimmt im Besonderen Rücksicht auf folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) des LEP (2020):

#### 4.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

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

*Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien [...]. (1.3.1 (G))*

#### 4.1.2 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 (G))*

*Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, 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. (2.2.5 (G))*

#### 4.1.3 Siedlungsstruktur

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

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

*In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen [...]. (3.2 (Z))*

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

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

#### 4.1.4 Verkehr

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

#### 4.1.5 Erneuerbare Energien

*Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (6.2.1 (Z))*

### 4.2 Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben

Das Vorhaben, auf vorhandener Wohnbauflächen künftig nachzuverdichten, entspricht dem Grundsatz, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten anzuwenden. Darüber hinaus wird so auch eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden. Durch die bereits versiegelte Fläche werden die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. Auch Erneuerbare Energien sollen verstärkt erschlossen und genutzt werden.

### 4.3 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 2020 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2020 enthält.

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Untermeitingen im ländlichen Raum an der Regionsgrenze. Das Gebiet zählt zu den bevorzugt zu entwickelnden Unterzentren da es im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg liegt. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Schwabmünchen. Westlich von der Gemeinde verläuft eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Durch die Nähe zu dieser Entwicklungsachse ist auch Untermeitingen ein attraktiver Wohnort und hat einen hohen Bedarf an Wohnraum zu verzeichnen.

Allgemeine Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplanes der Region Augsburg enthalten in Bezug auf den hier aufgestellten Bebauungsplan folgendes:

*Auf die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen soll hingewirkt werden. (B IV 2.4.1 (Z))*

*Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstrukturen genutzt werden. (B V 1.5 (Z))*



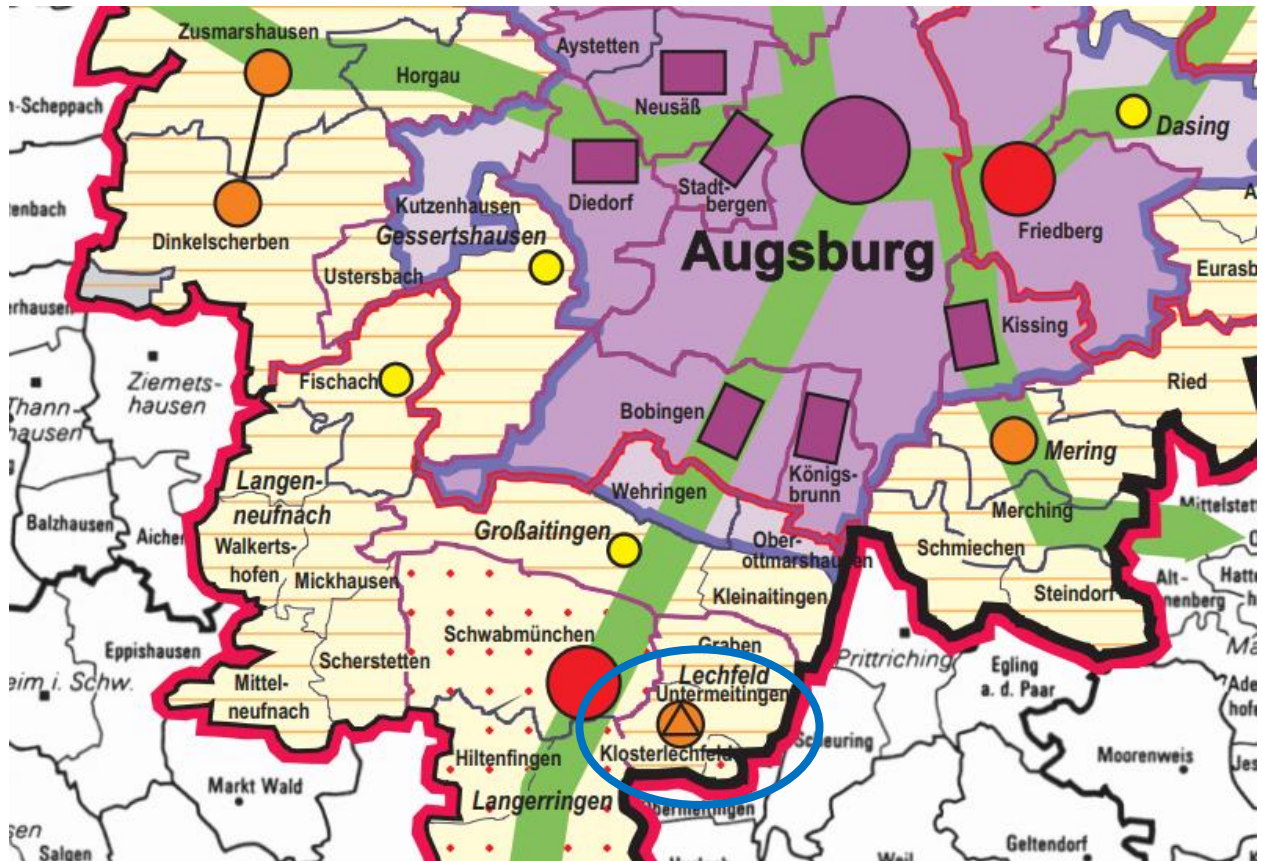


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft für das Planungsgebiet keine besonderen Aussagen zur Natur und Landschaft. Regionalplanerische Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

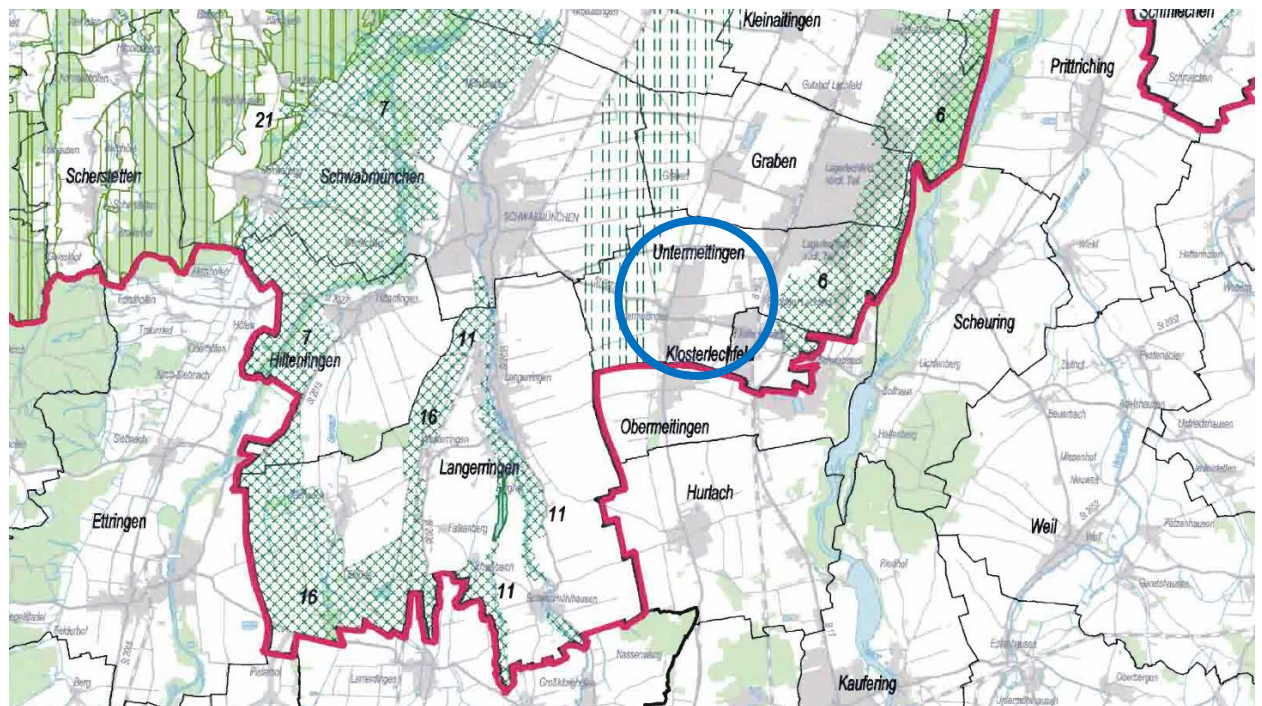


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft



## 5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

### 5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 5.721 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1801/71, 1801/109, 1801/110, 1801/111, 1801/112, 1801/113, 1801/114, 1801/115, 1801/116, 1801/117, 1801/118, 1801/119 sowie eine Teilfläche der Fl.-Nrn. 1801/65.

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

### 5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

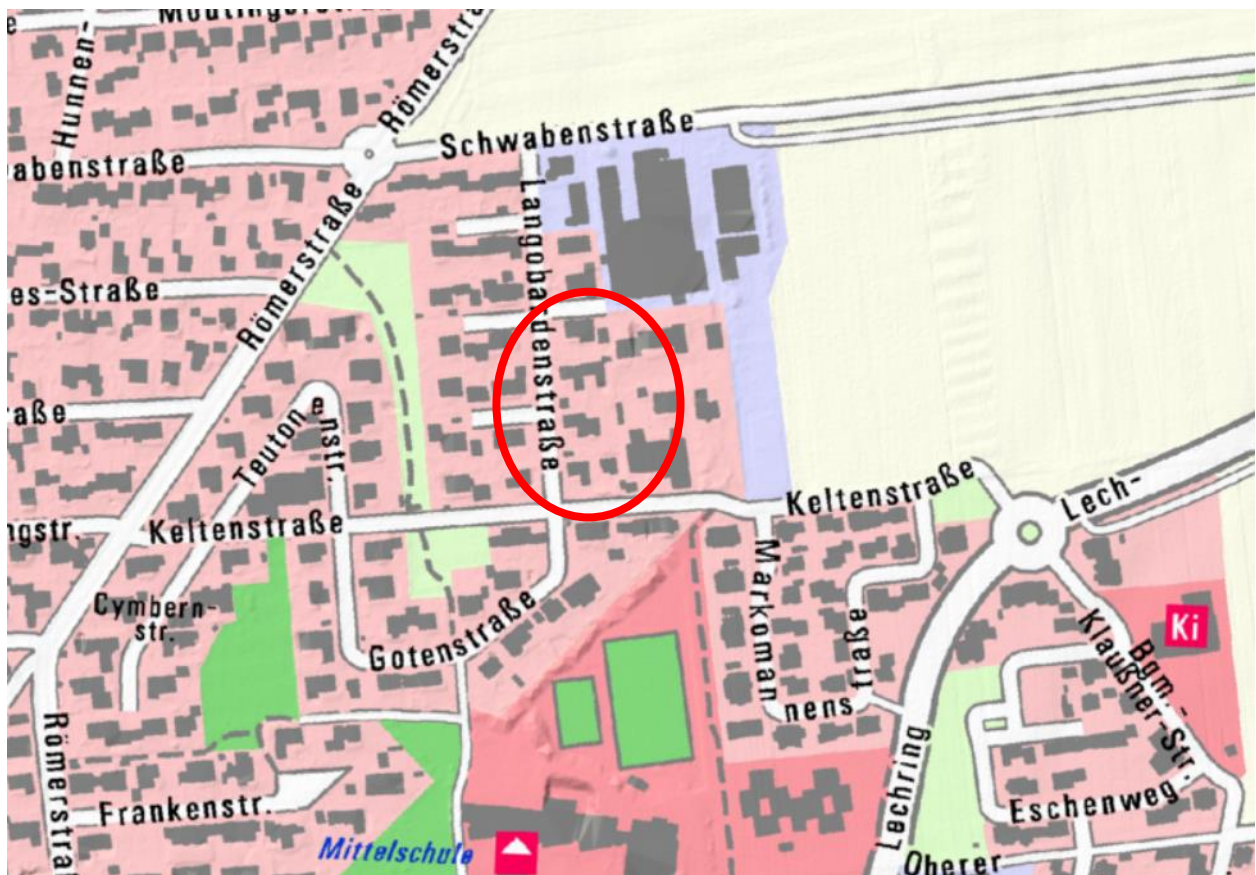


Abbildung 6: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch vorhandene Wohnbebauung sowie gewerblicher Betriebe
- Im Osten durch vorhandene Wohnbebauung sowie gewerblicher Betriebe
- Im Süden durch die Keltenstraße sowie angrenzender Wohnbebauung und einer Schule
- Im Westen durch die Langobardenstraße sowie angrenzender Wohnbebauung

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Untermeitingen im Landkreis Augsburg.

Derzeit befinden sich Wohngebäude und diverse Nebengebäude auf den Grundstücken. Ebenso sind wenige Gehölzbestände in Form von Sträuchern und kleinen Bäumen anzutreffen.

### 5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt zwischen 558 m ü. NHN im Nordwesten und 559 m ü. NHN im Südosten.

Grünflächen und Vegetation treten vor allem im Rahmen privater Gartenflächen auf und zeichnen sich durch zusammenhängende Grünstrukturen aus. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine kartierten Biotope.

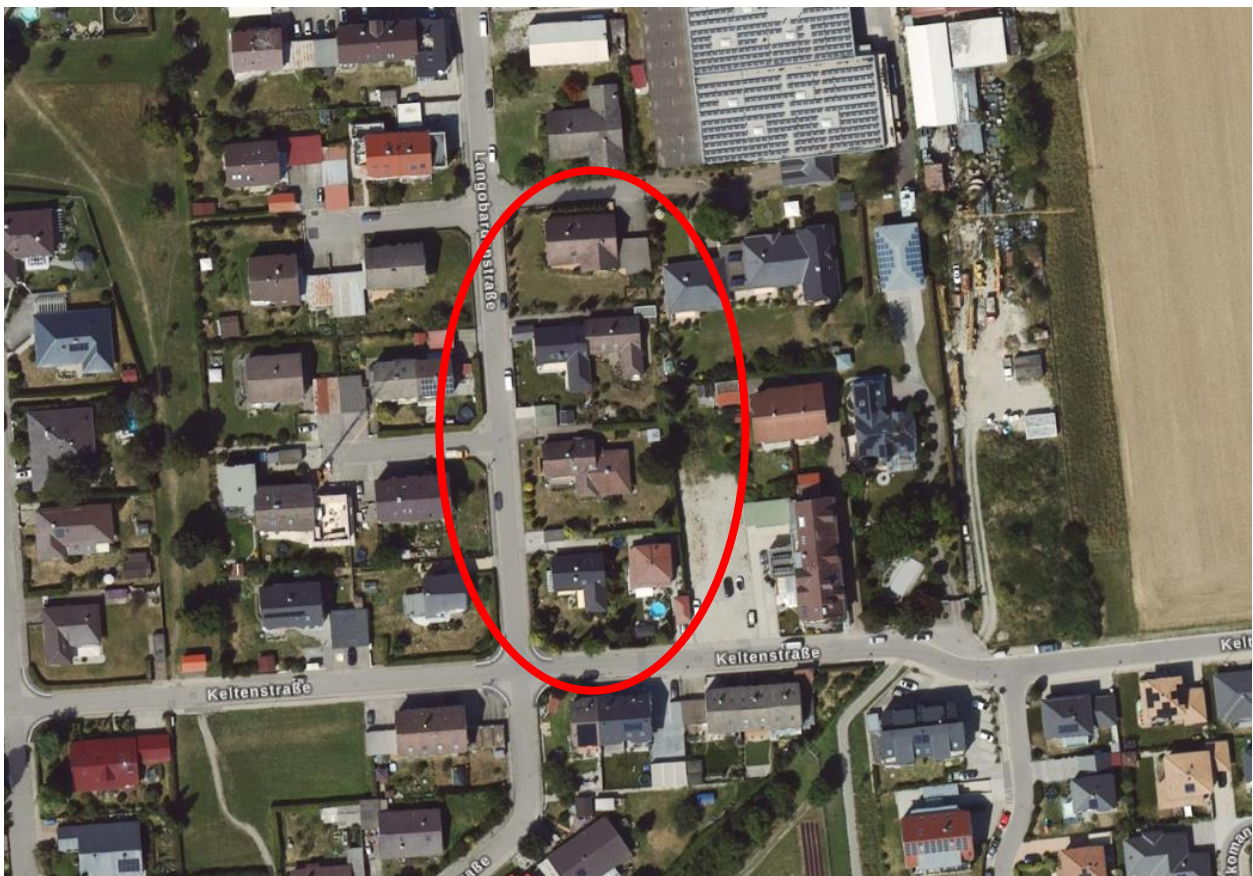


Abbildung 7: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 6. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

## 6.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

## 6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung ist nicht mit dem Vorkommen einer breiten Fauna und Flora zu rechnen. Durch die Festsetzungen der Begrünung privater Gartenflächen sowie des Baumerhalts und der Neupflanzung bei Ersatz- und Neubebauungen ist eine Verbesserung / Aufwertung der Schutzgüter möglich. Es ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität und artenschutzrechtliche Belange zu rechnen.

## 6.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bereits bebaut sowie durch den gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan überplant. Im Sinne der Nachverdichtung sieht die Neuaufstellung eine Zunahme der möglichen Versiegelung vor. Diese wird durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Versiegelungsmaßnahmen auf ein bestimmtes Maß minimiert. Entsprechend ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

## 6.4 Schutzgut Fläche

Das Vorhaben überplant ausschließlich bereits bebaute Flächen und steuert ortsbildverträglich eine innerörtliche Nachverdichtung. Entsprechend sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

## 6.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebiete. Aufgrund der geringfügig möglichen Neuversiegelungen ist mit einer Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit zu rechnen. Durch Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie Versiegelungsmaßnahmen werden Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimiert. Es ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

## 6.6 Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der Bestandsbebauung ist von keiner besonderen Bedeutung der Fläche für Kaltluftbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete auszugehen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen bzgl. der Durchgrünung des Gebiets sowie der Anbringung von Photovoltaik- / Solarthermieranlagen, um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu minimieren, bzw. deren jetzige Ausgangssituation teilweise zu verbessern. Es sind Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.



### 6.7 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist bereits bebaut und wird als Wohnbaufläche genutzt. Das Vorhaben ändert die Art der Nutzung nicht. Entsprechend ist von **keinen** erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

### 6.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im bereits bebauten Innenbereich. Gebäude können künftig höher werden, was das Ortsbild verändern kann. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die geregelte Nachverdichtung aber nicht zu erwarten.

### 6.9 Kultur und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

## 7. PLANUNGSKONZEPT

---

### 7.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Auf den Grundstücken befinden sich derzeit vor allem Einfamilienhäuser mit ihren Nebengebäuden und Garagen.

Die Neuaufstellung soll den nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen des alten Bebauungsplanes als Mischgebiet und der großen Nachfrage nach Wohnraum entgegenkommen und im gesamten Plangebiet zwei Vollgeschosse zulassen.

Im Plangebiet befinden sich mehrere große Grundstücke, die dazu geeignet sind, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die geplante Nachverdichtung erfolgt im Wesentlichen durch eine Mindestgrundstücksgröße und einer maximal festgesetzten Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäuden.

Mit dem Bebauungsplan sollen neben den Zielen der Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum auch Ziele umgesetzt werden, die der Anpassung an den Klimawandel, an zu erwartende künftige Hitzeperioden, den Temperaturanstieg, Trockenzeiten und Starkregenereignisse dienen. Die Begrünung privater Gartenflächen, der Baumerhalt, Neupflanzung bei Ersatz- und Neubebauungen sowie die Festsetzung von versickerungsfähigem Boden ist dabei von hoher Bedeutung. Empfehlungen zur Nachhaltigkeit sind sowohl in den textlichen Hinweisen als auch in der Begründung aufgeführt.

### 7.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. An der Verkehrsführung wird keine Änderung vorgenommen.

---

## 8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

### 8.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die im bestehenden Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Flächen haben sich faktisch zu einem Wohngebiet entwickelt. Da dies möglicherweise Konflikte zu den angrenzenden gewerblichen Bauflächen auslöst, hat sich die Gemeinde entschieden dies zu prüfen. Die schalltechnische Untersuchung der Firma Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg, Bezeichnung: Dokument LA03-025-G11-01, vom 27.02.2023) hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Teilbereich des Bebauungsplanes für ein WA eingehalten werden.

Die Zulässigkeiten orientieren sich zum einen am bestehenden Siedlungsumfeld des Plangebietes und gewährleisten zum anderen eine verträgliche Entwicklung im Sinne des § 4 BauNVO.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse, der Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte sowie der Mindestgrundstücksgröße bestimmt.

Die überbaubare Grundfläche wird mit einer GRZ von maximal 0,4 für Hauptgebäude im WA festgelegt. Die GFZ wird im WA auf maximal 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der gewünschten moderaten Nachverdichtung und begrenzen gleichzeitig die maximale Versiegelung.

Durch die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse soll das Ortsbild trotz Nachverdichtung erhalten bleiben. Aus städtebaulichen Gründen sind im Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss auch im Dachgeschoss liegen darf (I+D).

Die Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte bzw. die Wandhöhen und Gesamthöhen richten sich nach der Anzahl der Vollgeschosse sowie der jeweiligen festgesetzten Dachneigung je Gebäudetyp. Der Gebäudetyp I + D ist das ortsübliche Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, wobei der modernere Gebäudetyp II mit zwei Vollgeschossen zusätzlich ermöglicht werden soll.

Um die Nachverdichtung verträglich zu gestalten, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit wird ein zu enges Aneinanderrücken von Wohngebäuden vermieden.

### 8.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Bewohnerdichte zu steuern, wird eine höchstzulässige Zahl von max. 4 Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Aufgrund der gewünschten moderaten Nachverdichtung sind abweichend hiervon pro Wohngebäude einer Hausgruppe und je Doppelhaushälfte max. eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

#### 8.4 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung

Im gesamten Gebiet gilt wie bisher die offene Bauweise, um eine aufgelockerte Bebauung innerhalb des Gebietes zu gewährleisten. So sind Einzel-, Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind großzügig so gewählt, dass Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dabei ist die festgesetzte GRZ von 0,4 sowie die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO zu beachten.

#### 8.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze und Zufahrten

Aus städtebaulichen Gründen sind Nebengebäude nur bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup>, einer Wandhöhe von 3 m sowie einem Abstand zur Straße von der Hälfte der Wandhöhe auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Die Errichtung von Carports ist aus denselben Gründen nicht erwünscht.

Da die Stellplatzsatzung dies nicht festsetzen kann, wird festgesetzt, dass der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie (Stauraum vor Garagen) mindestens 6 m betragen muss.

#### 8.6 Gestaltungsfestsetzungen

##### Hausgruppen

Um ein unkontrolliertes Aneinanderrücken von Wohngebäuden zu verhindern, sind max. 4 zusammenhängende Hauseinheiten zulässig. So können sich die neuen Wohngebäude in das Ortsbild einfügen und es erfolgt keine städtebauliche Veränderung des Gebietscharakters.

##### Einfriedungen

Das Konzept der Einfriedungen sieht vor, diese auf 1,2 m Höhe zu begrenzen um eine Abschottung und somit ein abweisendes Straßenbild zu vermeiden.

Um Kleintieren zu ermöglichen, in die Gartenbereiche zu gelangen und eine Vernetzung der Habitats sicherzustellen, werden Festsetzungen über die Unterkante der Einfriedungen getroffen. Anpflanzungen von Hecken sind im gesamten Plangebiet wünschenswert.

##### Dachformen, Dachneigungen

Aufgrund der bestehenden Bebauung sind im Plangebiet sowohl flach geneigte Dächer sowie stark geneigte Dächer zulässig. Für die Dachformen sind bestimmte Dachneigungen festgesetzt. Der Gebäudetyp richtet sich nach der jeweiligen Dachform.

Aus städtebaulichen Gründen sind Dachaufbauten nur bei Gebäuden mit stark geneigten Dächern zulässig. Aus selbigen Gründen ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Dachanschnitte sind aus visuellen Gründen nicht zulässig.



### Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Die Farbgebung von Dächern soll möglichst individuell handhabbar sein, daher wird ein breites Farbspektrum in rotem, rotbraunem und grauem Bereich festgesetzt. Grelle und leuchtende Farben werden bei Dächern und Fassaden ausgeschlossen, um eine Störung des Ortsbilds zu vermeiden.

## **8.7 Grünordnung**

### Grünflächen

Aufgrund der nach der § 19 BauNVO zulässigen GRZ von 0,4 sind mindestens 35 % der Baugrundstücke zu begrünen und zu bepflanzen.

Nicht überbaute Freianlagen sind aus optischen wie auch ökologischen Gründen gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen aufgelockert zu bepflanzen.

Die Anlage von Kies oder Schottergärten wird dabei explizit untersagt, da diese keine ökologische Wertigkeit haben und zudem aufheizend wirken und sich damit nachteilig auf die klimatischen Bedingungen im Gebiet auswirken. Ebenfalls sollte auf großflächige Zierrasen verzichtet werden.

Eingewachsene Grün- und Gartenflächen wirken Aufheizungseffekten im Siedlungsbereich entgegen und tragen wesentlich zur Anpassung der Siedlungen an den Klimawandel bei.

### Baumerhalt und Neupflanzung

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.

Im Rahmen der Neubebauung sind, bezogen auf die Grundstücksgröße, Obst- und / oder Laubbäume neu zu pflanzen. Da auch die Möglichkeit besteht, Gebäude zu erweitern bzw. Anbauten wie z. B. Wintergärten zu errichten, soll dies durch zusätzliche Baumpflanzungen ausgeglichen werden. Nachdem Bestandsbäume hierauf angerechnet werden können, trägt diese Festsetzung zum Erhalt bei. Damit wird ebenfalls den Auswirkungen des Klimawandels entgegengewirkt. Insbesondere größere und ältere Laubgehölze binden CO<sub>2</sub>, wirken temperaturnausgleichend, spenden Schatten, filtern Schadstoffe und produzieren Sauerstoff.

Die Festsetzungen sollen vor allem dem Erhalt des Gebietscharakters dienen. Der Baumerhalt sowie die Neupflanzung von Bäumen haben eine hohe ökologische Bedeutung. Durch eingewachsene Gärten mit großen Bäumen bleibt die Artenvielfalt erhalten.

## **8.8 Klimaschutz**

Die Festsetzungen zum Klimaschutz leisten einen Beitrag zur Energiewende. Um Erneuerbare Energien zu fördern, sind bei Ersatz- und Neubebauungen mindestens 35 % der Gesamtdachfläche mit Photovoltaik und / oder Solarthermie auszustatten. Den Grundstückseigentümern wird durch diese Festsetzungen ermöglicht, den optimalen Ertrag mit Photovoltaik und / oder Solarthermie auf Haupt- und / oder Nebengebäuden zu erzielen.

---

## 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).

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 gem. Teil 2 Abschnitt 4 GEG seit 2020 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.

### 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 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 bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

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

---

## 10. IMMISSIONSSCHUTZ

---

Es wurde von der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH ein Bericht mit dem Titel „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Römerstraße" der Gemeinde Untermeitingen - Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange“, mit der Bezeichnung LA03-025-G11-E01-01 vom 06.06.2023 erstellt. Die durchgeführten schalltechnischen Messungen ergaben, dass von einer Verträglichkeit eines Wohngebietes in Nachbarschaft zu dem bestehenden Gewerbe- und Mischgebiet auszugehen ist.

Auf Grundlage der Untersuchung kann folgendes festgestellt werden:

### **ASP Dichtstoffe GmbH (FI.Nr. 1893):**

Der Betrieb der ASP Dichtstoffe GmbH (FI.Nr. 1893) wird durch das Plangebiet nicht zusätzlich eingeschränkt, da die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissionsrichtwerte

(entspricht den Orientierungswerten der DIN 18005) durch den bestimmungsgemäßen Betrieb eingehalten werden.

Die reduzierten Immissionsrichtwerte von 57 dB(A) tagsüber und 42 dB(A) nachts wurden vom Landratsamt in den Bescheiden aus den Jahren 1975 bis 1990 richtigerweise auf das bisher im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet abgestimmt. Die tatsächliche Nutzung stellt sich gerade entlang der Langobardenstraße derzeit als ein allgemeines Wohngebiet dar. Dies entspricht auch dem Planungswillen der Gemeinde für das gesamte Plangebiet. Dabei ist anzumerken, dass sich auch das Gebiet östlich des Plangebietes in Richtung eines allgemeinen Wohngebiets entwickelt hat. Es ist für den Betrieb von keiner unzumutbaren zusätzlichen Einschränkung auszugehen.

#### **KFZ Service Waldemar Ryborz (Fl.Nr. 1801/100)**

Der Betrieb KFZ Service Waldemar Ryborz (Fl.Nr. 1801/100) hat nach wie vor für das südlich benachbarte Grundstück die bauliche Nutzung eines Mischgebietes. Durch die Einschränkung am benachbarten Mischgebiet, Abschirmung und größeren Abstand zum neuen Wohngebiet ergibt sich durch die Festsetzung eines Mischgebietes kein Nachteil für den Betrieb. Die tatsächliche Nutzung stellt sich gerade entlang der Langobardenstraße derzeit als ein allgemeines Wohngebiet dar. Dies entspricht auch dem Planungswillen der Gemeinde für das gesamte Plangebiet. Dabei ist anzumerken, dass sich auch das Gebiet östlich des Plangebietes in Richtung eines allgemeinen Wohngebiets entwickelt hat. Es ist für den Betrieb von keiner unzumutbaren zusätzlichen Einschränkung auszugehen.

#### **Baubetrieb (Fl.Nr. 1896)**

Aufgrund der räumliche Lage des Änderungsbereiches ergeben sich für den Baubetrieb keine Einschränkungen. Die tatsächliche Nutzung stellt sich gerade entlang der Langobardenstraße derzeit als ein allgemeines Wohngebiet dar. Dies entspricht auch dem Planungswillen der Gemeinde für das gesamte Plangebiet. Dabei ist anzumerken, dass sich auch das Gebiet östlich des Plangebietes in Richtung eines allgemeinen Wohngebiets entwickelt hat. Es ist für den Betrieb von keiner unzumutbaren zusätzlichen Einschränkung auszugehen.

## **11. FLÄCHENSTATISTIK**

<b>Geltungsbereich</b>	<b>5.721 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Bauflächen	4.679 m <sup>2</sup>	81,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.042 m <sup>2</sup>	18,2 %