

GEMEINDE UNTERMEITINGEN



BEBAUUNGSPLAN Nr. 47

„An der Lechleite III“

BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT

Fassung vom 20.04.2017

OPLA

**Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 50 89 378 0
Fax: 0821 / 50 89 378 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Voit / Dehm

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Änderungen und Ergänzungen aufgrund der öffentlichen Auslegung	4
3	Änderungen, Ergänzungen und Klarstellungen nach der öffentlichen Auslegung	5
4	Beschreibung des Planbereichs	5
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
4.2	Lage und bestehende Strukturen	5
4.3	Bestandssituation	6
4.4	Topografie, Vegetation	7
5	Planungsrechtliche Ausgangssituation, Verfahren	7
5.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	7
5.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	8
6	Übergeordnete Planungen	8
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	8
6.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)	10
7	Ziele und Zwecke der Planung	11
8	Planungskonzept	13
8.1	Städtebauliches Konzept	13
8.2	Verkehrskonzept	14
8.3	Grünordnungskonzept	15
9	Begründung der Festsetzungen	16
9.1	Art der baulichen Nutzung	16
9.2	Maß der baulichen Nutzung	17
9.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	19
9.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	20
9.5	Erschließungsvorgaben	20
9.6	Stellplätze, Garagen	20
9.7	Gestaltungsfestsetzungen	20
9.8	Einfriedungen	22
9.9	Geländeveränderungen	22
10	Umweltbericht	22
10.1	Einleitung	22
10.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	22
10.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	23
10.3.1	Regionalplan	23
10.3.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	23
10.4	Biotopkartierung	23
10.5	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	23
10.5.1	Schutzgut Klima und Lufthygiene	24
10.5.2	Schutzgut Boden	24
10.5.3	Schutzgut Wasser	25
10.5.4	Schutzgut Flora	25
10.5.5	Schutzgut Fauna	26

10.5.6	Schutzgut Landschaftsbild	27
10.5.7	Schutzgut Mensch (Erholung)	28
10.5.8	Schutzgut Mensch (Immissionen)	28
10.5.9	Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler	29
10.6	Wechselwirkungen der Schutzgüter	30
10.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	30
10.8	Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) ..	30
10.8.1	Vermeidungs- und minimierungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter.....	30
10.8.2	Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden	31
10.9	Alternative Planungsmöglichkeiten	34
10.10	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	34
10.11	Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	35
10.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	35
11	Immissionsschutz.....	37
12	Energie	40
13	Ver- und Entsorgung	41
13.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	41
13.2	Niederschlagswasserbehandlung	42
13.3	Stromversorgung	42
13.4	Erdgas	42
13.5	Abfallentsorgung	42
13.6	Altlasten	42
13.7	Brandschutz.....	43
14	Denkmalschutz	43
15	Flächenstatistik.....	44

1 ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „An der Lechleite III“ gibt der derzeitige Bedarf der Gemeinde Untermeitingen an neuen Wohnbauflächen (insbesondere im Bereich der Eigenheimbebauung aber auch im Bereich des Geschößwohnungsbaus).

Für den gesamten unbebauten Bereich unterhalb der Lechleite wurde bereits vor Jahren ein städtebauliches Gesamtkonzept in Form eines Rahmenplanes erarbeitet. Der Bebauungsplan stellt hier den zweiten Abschnitt der Baurechtschaffung dar.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für Wohnbebauung am westlichen Ortsrand von Untermeitingen geschaffen. Das geplante Baugebiet eignet sich für die Wohnbebauung, da es im Osten und im Norden an bereits vorhandene Wohnbebauung angrenzt, sich so ein geeigneter Ortsrand ausbilden lässt und es sich in räumlicher Nähe zu den gemeinschaftlichen Infrastruktureinrichtungen sowie Einzelhandelsbetrieben befindet.

Um die Errichtung der Wohnbebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2 ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Inhalte und Festsetzungen redaktionell ergänzt bzw. klargestellt und geändert:

Änderungen und Ergänzungen aufgrund von Stellungnahmen:

- Entwässerungsgraben: Klarstellung der Festsetzung
- Einfriedungen: Klarstellung der Festsetzung
- Öffentliche Stellplätze: Mindestbreite festgesetzt

Redaktionell

- Denkmalschutz: Hinweis aufgrund Stellungnahme BLfD gekürzt

3 **ÄNDERUNGEN, ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

Im Rahmen der Diskussion im Gemeinderat wurden folgende Punkte angepasst:

- Konkretisierung der Bereiche für Einzel- bzw. für Einzel- und Doppelhäuser (in der Folge: Anpassung der Bereiche und Klarstellung der Festsetzungen u. a. zur höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten)
- Wegfallen einer privaten Erschließungsstraße
- Konkretisierung der Höhenfestsetzungen
- Konkretisierung der Dachformen

4 **BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES**

4.1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Teilgeltungsbereich TG 1 umfasst eine Fläche von rund 18.248 m² (ca. 1,82 ha). Der Teilgeltungsbereich TG 1 umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nr. 529, Fl. Nr. 528 sowie die Teilflächen der Fl. Nr. 519/3 (TF) und Teilflächen der Fl. Nr. 571/75 (TF) Gemarkung Untermeitingen, Gemeinde Untermeitingen.

Der Teilgeltungsbereich TG 2 umfasst eine Fläche von rund 1.523 m² (ca. 0,15 ha). Der Teilgeltungsbereich TG 2 umfasst die Teilfläche des Grundstückes mit den Fl. Nr. 1439/38, Gemarkung Untermeitingen, Gemeinde Untermeitingen.

4.2 **Lage und bestehende Strukturen**

Der Teilgeltungsbereich TG 1 liegt im Westen der Gemeinde Untermeitingen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch ein bestehendes Wohngebiet
- im Osten durch die Fuggerstraße (Kr A 22) mit der Fl. Nr. 86/4 und daran in Richtung Osten angrenzender Wohnbebauung
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen (Fl. Nr. 527)
- Im Westen durch die Lechleite (Fl. Nr. 512) sowie weiter Richtung Westen durch den Hangweg sowie angrenzende landwirtschaftlichen Flächen

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe zu Infrastruktureinrichtungen sowie Einzelhandelsbetrieben, insbesondere die an der Lechfelder Straße in ca. 900 m Luftlinie vom Planumgriff. Die Kreisstraße A 22 „Fuggerstraße“ führt direkt auf die Staatsstraße St 2027, welche die Verbindung zwischen Klosterlechfeld, Schwabmünchen und Graben schafft sowie auf die östlich gelegene B17 führt. Die Bundesstraße B 17 schafft die Verbindung nach Augsburg sowie über Landsberg am Lech bis nach Füssen.



Abb. 1 Luftbild, ohne Maßstab (© 2016 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Teilgeltungsbereich TG 1 befindet sich sowohl außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete als auch außerhalb vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb wassersensibler Bereiche.

In ca. 4,5 km östlich vom Teilgeltungsbereich TG 1 fließt der Lech, ein Gewässer Erster Ordnung. Ein Trinkwasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet ist nicht vorhanden.

4.3 Bestandssituation

Der zu überplanende Bereich (TG 1) wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Grün-/ Ackerland) genutzt. Eine Bebauung ist nicht vorhanden. Gehölzstrukturen sind innerhalb des Planumgriffes ebenfalls nicht vorhanden.

Westlich außerhalb des Planumgriffes befindet sich die Lechleite, welche durch Gehölzstrukturen geprägt ist und durch seine Erhebung eine natürliche Siedlungsbarriere für Untermeitingen darstellt.

Im Osten grenzt die Fuggerstraße (Kreisstraße A 22) an, welche von Untermeitingen über Untermeitingen nach Graben führt.

4.4 Topografie, Vegetation

Das Gelände des Teilgeltungsbereiches TG 1 ist im Wesentlichen ebenerdig auf ca. 556,5 m ü. NN. ausgestaltet. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Hangleite. Das Gelände steigt Richtung Westen auf ca. 566 m ü. NN. an.

Da die Flächen gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich (Grün-/ Ackerland) genutzt werden, befinden sich auf der Fläche keine erhaltenswerten Gehölzstrukturen. Lediglich auf der Hangleite außerhalb des Planumgriffs sind Gehölzstrukturen vorhanden.

5 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION, VERFAHREN

5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Mit dem wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Untermeitingen ist die zu überplanende Fläche bereits entsprechend der mit dem Bebauungsplan Nr. 47 „An der Lechleite III“ geplanten Nutzung als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung und Hangleite dargestellt. Ebenfalls der Abstand zur Lechleite ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Geringfügige Abweichungen sind in der Erschließung durch die Verkehrsflächen innerhalb der Wohnbauflächen auszumachen, welche allerdings nicht ausschlaggebend für die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde sind.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen, o.M.

Da das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll, entspricht der Bebauungsplan der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Somit ist der Bebauungsplan „An der Lechleite III“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen entwickelt.

5.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Bebauungspläne die zu ändern sind. Östlich der Fuggerstraße grenzt der qualifizierte Bebauungsplan 9 Nord III welcher am 30.07.1973 in Kraft trat.

6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Untermeitingen gehört zum schwäbischen Landkreis Augsburg und grenzt an die Gemeinde Klosterlechfeld, im Süden an Obermeitingen sowie im Norden an Graben an. Untermeitingen ist der Verwaltungsgemeinschaft Lechfeld zugehörig. Untermeitingen liegt etwa 25 Kilometer südlich der kreisfreien Großstadt Augsburg. Die verkehrliche Anbindung ist über die ca. 2 km östlich der Gemeinde von Norden nach Süden verlaufende Bundesstraße B 17 gesichert.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „An der Lechleite III“ sind für die Gemeinde Untermeitingen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP 2013 und des RP 9 zu beachten:

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Die Gemeinde Untermeitingen ist laut LEP 2013 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 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. (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)

6.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Regionalplan von 2006 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2013 angepasst wurde und z.T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2013 enthält. Raumstrukturell liegt Untermeitingen innerhalb des ländlichen Teilraums im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg und besitzt eine Mittelpunktfunktion. Darüber hinaus gilt Untermeitingen als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum.

Der Regionalplan gibt Aussagen zur Natur und Landschaft. Untermeitingen selbst liegt nicht im Schutzgebiet. Westlich angrenzend an Untermeitingen befindet sich ein Regionaler Grünzug. 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 und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft 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 gering gehalten 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))

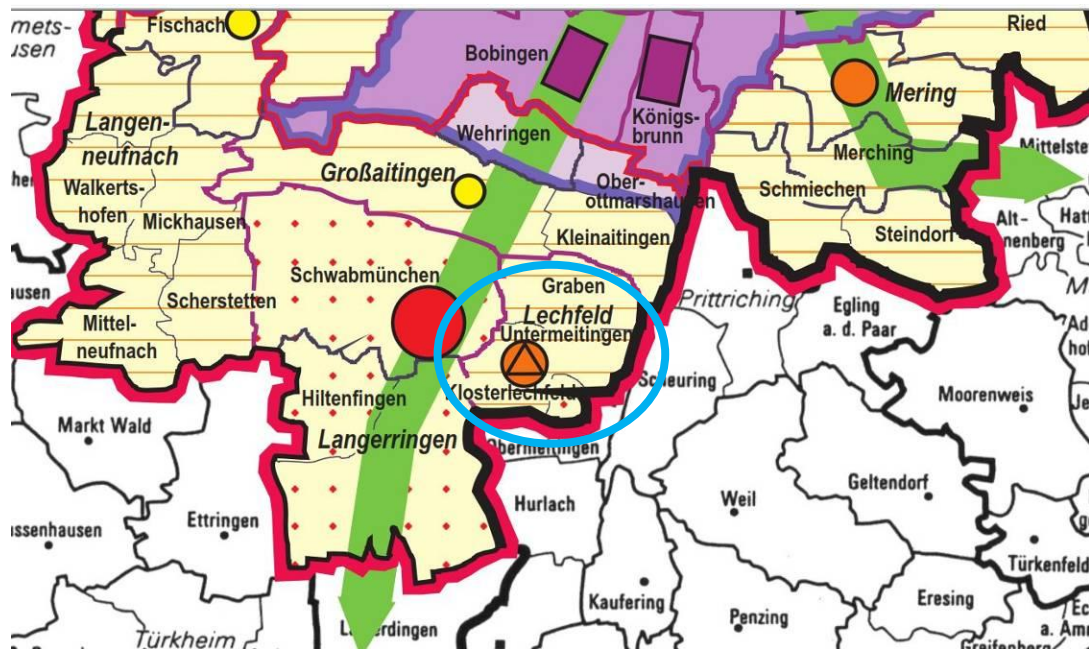


Abb.4 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

7 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung von neuem Wohnraum im Anschluss an bestehende Wohnstrukturen im angrenzenden östlichen Wohngebiet. Die Ausweisung als Wohngebiet entspricht demnach bereits bestehenden Gebiets- und Nutzungsstrukturen. Den heutigen Wohnwünschen entsprechend sollen dabei freistehende Einzelhäuser und Doppelhaushälften errichtet werden. Darüber hinaus wird dem steigenden Wohnbedarf durch verdichtetes Wohnen in Form von Mehrfamilienhäusern bzw. Stadthäusern oder Reihenhäusern entlang der Fuggerstraße entgegen gekommen.

Der Bebauungsplan möchte zum einen den individuellen Gestaltungsspielraum der Grundstückseigentümer nicht zu stark einschränken, zum anderen soll aber eine ortsbildverträgliche Bebauung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan soll darüber hinaus durch die rechtsverbindlichen Festsetzungen die städtebauliche Ordnung der Gemeinde sichern. Er bildet die Voraussetzung für die Entwicklung weiterer Wohnbebauung im Westen von Untermeitingen anschließend an die bestehenden Siedlungsstrukturen im Osten, Norden und Süden. Eine abschnittsweise Realisierung ist auf Grundlage des ausgearbeiteten Rahmenplanes möglich. Der entwickelte Rahmenplan für den westlichen Ortsrand von Untermeitingen zeigt die weitere mögliche städtebauliche Entwicklung auf.



Abb. 5 Strukturplan (städtebaulicher Rahmenplan) der westlichen Wohngebietserweiterung Untermeitingen mit Bebauungsplanumgriffen „An der Lechleite I und III“

Die Erweiterung als Allgemeines Wohngebiet bietet sich an der zuvor beschriebenen Stelle insbesondere an, da eine Siedlungserweiterung aufgrund einer vorhandenen Erschließungsanbindung (Fuggerstraße) bereits verfügbar ist und eine Bebauung mit entsprechender Integration der Hangleite den Ortsrand entsprechend ausbilden würde.

Durch die Realisierung des Wohngebietes wird eine landwirtschaftliche Fläche aus der Nutzung genommen. Allerdings beschreibt der Flächennutzungsplan bereits eine Wohngebietsfläche in diesem Bereich. Landwirtschaftliche Nutzflächen existieren zudem laut Flächennutzungsplan weiterhin westlich, nördlich und östlich innerhalb der Gemeinde Untermeitingen.

Eine Entwicklung eines Wohngebietes ist aufgrund der großen Wohnnachfrage sowie der direkten Anbindung an bestehende Wohnbauflächen östlich des Plangebietes sinnvoll. Die vorgesehene Bebauung befindet sich in einem direkten räumlichen Bezug zu der bestehenden Siedlungsentwicklung.

Der im Zusammenhang bebaute Innenbereich weist keine weiteren Flächenpotenziale zur Wohnbebauung auf. Daher muss auf die Fläche am westlichen Ortsrand zurückgegriffen werden, da diese bereits als Wohnbauland laut Flächennutzungsplan zur Verfügung steht. Innerhalb des Innenbereiches lassen sich alleinig Grünflächen ausmachen, die laut Flächennutzungsplan als Freiflächen mit Zweckbestimmungen wie z.B. Spielplatz, Parkanlage, Festwiese und Rodelplatz versehen sind. Diese stehen demzufolge einer Überplanung nicht zur Verfügung, da sie den Gemeinbedarf und den Erholungs- und Freizeitwert der Gemeinde positiv beeinflussen. Die Gemeinde Untermeitingen muss der anstehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht werden und weist demnach das Planungsgebiet am westlichen Ortsrand von Untermeitingen aus.

Der Straßenraum innerhalb des Plangebietes dient hauptsächlich der Erschließung, wobei eine attraktive und durchgrünte Gestaltung dieses öffentlichen Raumes angestrebt wird. Weitere Zielsetzung ist es, die Baugebiete mit der westlich angrenzenden Lechleite zu vernetzen. Eine attraktive Aufenthaltsfunktion wird demnach hergestellt sowie vor möglich auftretenden Hangwasser Retentionsräume geschaffen.

8 PLANUNGSKONZEPT

8.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Plangebietes vor, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer lockeren Bebauung aus freistehenden Einzelhäusern sowie Doppelhaushälften sowie entlang der Fuggerstraße Einzelhäuser in Form von Stadthäusern (Geschoßwohnungsbau) festzusetzen.

Die Erschließung erfolgt von der Fuggerstraße aus Richtung Westen und führt dann nach Süden. Die Erschließungsstraße grenzt südlich und nördlich direkt an den Geltungsbereich an, um so einer weitergehenden Entwicklung der gesamten westlich von Untermeitingen gelegenen Fläche eine attraktive Anbindung zu schaffen und eine Doppelererschließung zu vermeiden. Im Norden wird der Geltungsbereich an das bestehende Wohngebiet angeschlossen.

Darüber hinaus wird im nächsten Bauabschnitt eine Querungshilfe an der Fuggerstraße vorgesehen. Die leichte Versenkung bremst zugleich den Verkehr auf der Fuggerstraße ab und integriert nördlich eine Bushaltestelle.

Insgesamt entstehen durch die Erschließung fünf überbaubare Grundstücksflächen, sog. Baufenster. Das größere nördliche Baufenster, welches direkt an das bestehende Wohngebiet angrenzt, besitzt ca. 1.209 m², das kleine nördliche Baufenster besitzt ca. 363 m² überbaubarer Grundstücksfläche. Das größte Baufenster an der Fuggerstraße besitzt eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 3.559 m², während das mittlere Baufenster 2.298 m² aufweist. Das westliche Baufenster an der Lechleite ist ca. 2.152 m² groß.

Insgesamt können so 13 Grundstücke für Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung sowie 4 Grundstücke für verdichteten Wohnungsbau in Einzelhäusern entstehen.

8.2 Verkehrskonzept

Verkehrstechnisch wird das Plangebiet östlich über die Fuggerstraße (KR A 22) angebunden. Demnach ist die Anbindung an die örtliche Infrastruktur gesichert.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Erschließung durch eine von Osten nach Westen führende 6,0 m breite Haupteerschließungsstraße welche in einem Bogen ausgeführt Richtung Süden führt. Die Erschließung befindet sich direkt südlich und nördlich an den Geltungsbereich angrenzend, da diese für eine künftige Erschließung südlich gelegener Baugrundflächen genutzt werden kann und an das bestehende Baugebiet im Norden anschließt. So ist ein optimaler Anschluss an die angrenzenden Baugebiete gewährleistet. Die Straßenbreite ist auf 6,0 m festgesetzt, um Müllfahrzeugen ein problemloses ein- und ausfahren zu ermöglichen.

An der südlich geplanten Schnittstelle mit der Fuggerstraße wird eine neu angelegte Querungshilfe den Übergang auf die andere Straßenseite erleichtern und gleichzeitig durch einen leichten Verschwenk den Verkehr abbremsten. Die jeweils 4,0 m breiten Fahrspuren der Fuggerstraße ermöglichen einen problemlosen Verkehrsfluss. Des Weiteren ermöglicht diese so eine Wegeverbindung nach Südosten zur Schule und zum Kindergarten. Im Zuge der Planung einer Querungshilfe wird gleichzeitig eine neue Bushaltestelle auf der westlichen Seite der Fuggerstraße angeboten (nachrichtliche Darstellung). Langfristig soll so nördlich der Gemeinde der Schulbusverkehr gesichert werden.

Der Fußweg entlang der Fuggerstraße auf der westlichen Seite besitzt eine Breite von 2,0 m und nimmt so die vorhandenen Breiten der Fußwege im Süden und Norden auf.

Eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung besteht westlich innerhalb des Retentionsraumes für möglich anfallendes Hangwasser zwischen Graben und Ausgleichsfläche entlang der Lechleite.

Bei der Zufahrt zu der Erschließungsstraße an der Fuggerstraße muss das Sichtfeld frei von jeglichen Zäunen, Bepflanzungen oder anderweitigen Sichtbehinde-

rungen (z.B. parkende Fahrzeuge) zwischen 0,8 m und 2,50 m freigehalten werden. Eine Einzäunung auf 1,20 m oder eine direkte Bepflanzung entfällt somit im Bereich des Sichtfeldes.

Entlang der Fuggerstraße sind außerdem öffentliche Stellplätze für Längsparker mit einer Mindestbreite von 2,0 m vorgesehen.

Um eine ordnungsgemäße Abfallbeseitigung zu ermöglichen, wird auf dem Grundstück 10 eine temporäre Wendeanlage angeboten. Diese besteht solange, bis die Erschließungsstraße als Schleife zur Fuggerstraße ausgebaut ist.

8.3 Grünordnungskonzept

Ziel ist es, im Westen entlang der geplanten Wohnbebauung einen einheitlichen Ortsrand zu schaffen, um das neue Wohngebiet in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und einen attraktiven Übergang der Siedlungsfläche zur westlich gelegenen Lechleite und zur freien Landschaft auszubilden. Dazu sind westlich ein 4,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen sowie eine 12 m breite interne Ausgleichsfläche festgesetzt, die gleichzeitig eventuell abfließendes Hangwasser von der Lechleite in Mulden sammelt. Wenn das Stauvolumen dieses Entwässerungsgrabens erschöpft ist, kann das Wasser über den Weg in Mulden innerhalb der internen Ausgleichsfläche fließen.

Im Osten des Plangebietes besteht entlang der Fuggerstraße zudem ein 1,0 m breiter Grünstreifen, welcher als Fortführung der Straßenraumgestaltung der Fuggerstraße aufgenommen wurde.

Im Süden des Plangebietes ist ein 1 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Dieser Grünstreifen dient dem Schutz vor Immissionen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung.

Öffentliche Grünflächen:

Öffentliche Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen, wobei aus Gründen sowohl des Naturschutzes als auch einer reduzierten Pflegeerfordernis eine extensive Gestaltung, wo immer möglich, zu bevorzugen ist. Entlang der Hauptverkehrsstraße „Fuggerstraße“ sind gemäß Planzeichnung und gemäß Pflanzliste heimische Laubbäume der I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte dürfen je nach örtlichen Gegebenheiten um bis zu 6,0 m verschoben werden.

Private Grünflächen:

Pro Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum (Hochstamm, regionaltypische Sorten) gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Zier- und Formgehölze werden hierauf nicht angerechnet. Die Baumstandorte dürfen je nach örtlichen Gegebenheiten um bis zu 6,0 m verschoben werden.

Da innerhalb des öffentlichen Straßenraumes keine Grünflächen festgesetzt werden, ist zur Straßenraumbegrünung jeweils an der zur Erschließungsstraße gewandten Seite des Grundstücks zusätzlich ein Blütenbaum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Dieser darf vom öffentlichen Straßenraum max. 2 m entfernt sein, um die Wirkung eines grünen Straßenraumes zu gewährleisten.

Durch die privaten Pflanzfestsetzungen wird ein durchgrünter Charakter – insbesondere entlang der Erschließungsstraße des Wohngebietes erreicht. Um zusätzlich in den privaten Gärten eine durchgrünte Wohnbebauung zu gewährleisten ist pro Grundstücksfläche ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum aus der Pflanzliste zu pflanzen. Durch die im Vorgarten sowie zusätzlich auf dem Grundstück festgesetzten Baumpflanzungen sind grünordnerische Maßnahmen getroffen und ein ortstypischer Charakter innerhalb der Wohnbebauung geschaffen. Durch die Auswahl bzw. Beschränkung an Laub- bzw. Obstbäumen sowie der Blütenbäume auf eine geringe Anzahl wird jedem Eigentümer eine übersichtliche Auswahl an Bäumen zu Verfügung gestellt. Damit werden bestimmte Arten von Bäumen im Baugebiet gefördert die den örtlichen Bedingungen angemessen erscheinen und den örtlichen Charakter des Wohngebietes stärken.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen. Die Verwendung von fremdländischen Großgehölzen, insbesondere von Nadelhölzern mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes beeinflussen, ist nicht zulässig.

Interne Ausgleichsfläche:

Ein Teil der Ausgleichsleistung, welcher dem Bebauungsplan zugeordnet wird, erfolgt auf den Fl. Nrn. 528 und 529 (Teilflächen). Die interne Ausgleichsfläche liegt unterhalb der Lechleite und westlich der geplanten Bebauung (siehe Kap. 11.2 „Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes“).

Da bereits in bestehenden Wohngebieten entlang der Lechleite Probleme mit wild abfließendem Oberflächenwasser bestehen, soll im Rahmen der Ausgleichsflächenplanung ein Rückhaltebereich als Schutz für die Wohnbebauung geschaffen werden. Bei Starkregenereignissen wird das Wasser zunächst durch die öffentliche Grünfläche mit Entwässerungsgraben am Fuß der Lechleite aufgefangen. Bei Starkregenereignissen, wenn das Stauvolumen des Grabens erschöpft ist, wird durch die interne Ausgleichsfläche ein zusätzlicher Retentionsraum geschaffen. Die interne Ausgleichsfläche enthält Mulden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m, die das ggf. anstehende Wasser sammeln. Die Bereiche die nicht ausgemuldet sind, sind mit Obstbäumen zu bepflanzen um so die Bebauung in die Landschaft einzubinden. Da die erwähnten Starkregenereignisse nur selten in Erscheinung treten und zuvor ein Rückhaltevolumen durch den Entwässerungsgraben besteht, sind hier Obstbäume eine geeignete Wahl, da ein feuchter Boden eher selten vorkommt und die Art der Pflanzung sich an den festgesetzten privaten Grünflächenfestsetzungen orientiert. So wird die Bebauung nach Westen zur Lechleite hin grünordnerisch in die Landschaft eingebunden, gleichzeitig ein Schutz vor abfließendem Hangwasser geschaffen und zugleich der örtliche Charakter gestärkt.

9 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

9.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3, WA 4.1 und WA 4.2 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Ausnahme (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) ist ausnahmsweise zulässig.

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 genannten Läden, Schank- und Speisewirtschaften, in § 4 Abs. 2 Nr. 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im WA 1 und WA 2 nicht zulässig, da sie mit der geplanten kleinteiligen Wohnnutzung und dem ortstypischen Charakter des Gebietes nicht verträglich sind.

Innerhalb des WA 3 sind Wohngebäude sowie in § 4 Abs. 2 Nr. genannten Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Ausnahme (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) ist ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 genannten Anlagen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im WA 3 nicht zulässig, da sie mit der geplanten kleinteiligen Wohnnutzung und dem ortstypischen Charakter des Gebietes nicht verträglich sind.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe - WH - und Gesamthöhe - GH -) bestimmt.

Innerhalb des Plangebietes ist im WA 1, WA 2, WA 4.1 und WA 4.2 eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern bzw. mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Um diese zu gewährleisten, wird in dem festgesetzten Bereich die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,3 (im WA 1, WA 2, WA 4.1 und WA 4.2) und die GFZ auf max. 0,5 (WA 1 und WA 4.1) bzw. max. 0,6 (WA 2 und WA 4.2) festgesetzt.

Im WA 3 ist verdichtetes Bauen in Form von Mehrfamilienhäusern/Stadthäusern zulässig. Demnach ist hier eine GRZ von max. 0,3 und eine GFZ von max. 0,9 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass unabhängig von der Größe des Grundstückes, jeder Eigentümer maximal 30 % seines Grundstückes überbauen kann und somit noch Freiflächen erhalten werden können.

Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen im WA 1, WA 2 und WA 3 um bis zu 50 % überschritten werden, um den Bauherren einen größeren Spielraum bei der Bebauung ihrer Grundstücke (insb. für die Errichtung von Nebenanlagen und Erschließungswegen) zu ermöglichen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Wandhöhe (WH) und die Gesamthöhe (GH) sowie die Anzahl der Vollgeschosse. Im Bebauungsplangebiet sind grundsätzlich drei Gebäudetypen zulässig, um eine Höhenstaffelung zur Fuggerstraße hin zu erzeugen und „Ausreißer“ mit stark abweichenden Höhen innerhalb des Baugebietes zum Nachbargrundstück zu vermeiden.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist zum einen die Wandhöhe als Maß von der Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachhaut. Die Gesamthöhe ist das Maß von der Oberkante Rohfußboden bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe bei Flachdächern ist der obere Abschluss der Wand (Attika).

Bei Staffelgeschossen (Flachdächer) ist für das Staffelgeschoss die Gesamthöhe anzuwenden.

Im **WA 1 und WA 4.1** sind Gebäude mit maximal II Vollgeschossen zulässig. Bei einer Geschossigkeit von II (I+D) muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen. Die Wandhöhe beträgt maximal 3,8 m und die Gesamthöhe maximal 8,5 m. Für Gebäude mit Flachdach wurden Regelungen getroffen, die im zweiten Vollgeschoss ein nach innen versetztes Staffelgeschoss festlegen. Auf diese Weise soll bei Flachdachgebäuden eine ähnliche Kubatur entstehen, wie bei einem Satteldachgebäude und die städtebaulich wirksame äußere Wandhöhe zur besseren Einbindung in die Umgebung auf das bei Sattel- oder Pultdächern maximal zulässige Maß beschränkt werden. Um dennoch ein zweites Vollgeschoss zu ermöglichen, ist dieses nach innen zu versetzen. Die Höhe für das zweite Vollgeschoss (Staffelgeschoss) bei Flachdächern wurde zudem über die Gesamthöhe geregelt.

Im **WA 2 und WA 4.2** sind zwingend zwei Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Wandhöhe beträgt max. 6,5 m und die Gesamthöhe max. 9,5 m. Um eine klare Staffelung des Gebietes von West nach Ost (niedrig zu hoch) zu gewährleisten und zu vermeiden, dass zwischen den Gebäuden mit Wandhöhen von max. 6,5 m sehr kleine Gebäude entstehen, die städtebaulich dort nicht gewünscht sind, wird in diesem Gebiet eine Mindestwandhöhe von 4,5 m festgesetzt.

Staffelgeschosse sind in diesem Gebiet nicht zulässig, um die städtebaulich gewünschte Höhenstaffelung zu erreichen.

Im **WA 3** sind Gebäude mit mindestens II und maximal III Vollgeschossen zulässig, um ein zu starkes Abweichen der Höhen zur benachbarten Reihenhausbauung zu vermeiden und eine Staffelung der Höhe zur Lechleite zu garantieren. Die zulässige Wandhöhe beträgt max. 7,8 m und die Gesamthöhe max. 10,5 m. Die Mindestwandhöhe beträgt 6,0 m um eine Höhenstaffelung zu garantieren. Für Gebäude mit Flachdach wurden Regelungen getroffen, die im dritten Vollgeschoss ein nach innen versetztes Staffelgeschoss festlegen. Auf diese Weise soll bei Flachdachgebäuden eine ähnliche Kubatur entstehen, wie bei einem Satteldachgebäude und die städtebaulich wirksame äußere Wandhöhe zur besseren Einbindung in die Umgebung auf das bei Satteldächern maximal zulässige Maß beschränkt werden. Um dennoch ein drittes Vollgeschoss zu ermöglichen, ist dieses nach innen zu versetzen. Die Höhe für das dritte Vollgeschoss (Staffelgeschoss) bei Flachdächern wurde zudem über die Gesamthöhe geregelt. Pultdächer sind in WA 3 aufgrund der großen Wandhöhe auf der höheren Seite nicht zulässig. Damit soll eine Einbindung des Gebietes in die Umgebung gewährleistet werden.

Mit den Festsetzungen wird zum Einen eine Höhenstaffelung sowie Dichtezonierung von der Hangkante zur Fuggerstraße und zum Anderen eine verträgliche städtebauliche Zonierung erreicht.

Die Festsetzung von insgesamt drei Gebäudetypen ist aus städtebaulicher Sicht bei einem Bauquartier dieser Größe vertretbar, da es sich nicht verunstaltend auf das Ortsbild auswirkt, wenn ein gewisser Grad an Mischung der Geschosshöhen möglich ist. Darüber hinaus entsprechen die festgesetzten Gebäudetypen und -höhen und damit auch die Mischung der Geschosshöhe der umgebenden Bestandsbebauung. Damit ist eine ortsverträgliche Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet. Die Festsetzung im **WA 2 und WA 4.2** von zwingend zwei Geschossen gewährleistet eine angepasste Höhenstaffelung zum angrenzenden **WA 1/WA 4.1** und **WA 3**. Damit wird eine starke Abweichung der Gebäudehöhe zwischen dem **WA 3** und **WA 1/WA 4.1** verhindert. An der Lechleite wird den Wohnungswünschen insbesondere für ältere Generationen im **WA 1 und WA 4.1** entsprochen. Die lediglich eingeschossige Ausführung der Gebäude ist insbesondere in den letzten Jahren sehr beliebt in der Gemeinde Untermeitingen. Zur Lechleite hin ist durch die festgesetzten Wand- und Gesamthöhen sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse demnach eine Höhenstaffelung gewährleistet.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1 und WA 2** mit freistehenden Einzelhäusern, im **WA 4.1 und WA 4.2** mit freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern sowie im **WA 3** mit Hausgruppen oder Einzelhäusern (Mehrfamilienhäusern, Stadthäusern oder Reihenhäusern) wird hier die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Doppelhäuser werden aufgrund ihrer kleinteiligeren Struktur zusammengefasst und im Norden konzentriert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiträumig festgesetzt, um eine individuelle Bebauung der Grundstücke und zum anderen die Verwirklichung einer zeitgemäßen ökologischen energieeinsparenden Bauweise zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen der Neubaugrundstücke werden parallel zum Straßenraum gesetzt um ein möglichst großes Baufenster zu erhalten, sowie gleichzeitig einen flexiblen, den Wünschen des Eigentümers entsprechenden Standort des Gebäudes gewährleisten zu können.

Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen Stellplätze, Garagen, Carports und Nebengebäude nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Hier sind die Baugrenzen einzuhalten. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass der Straßenraum nicht durch den ruhenden Verkehr beeinträchtigt wird.

9.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen im WA 1 und WA 2 wird bei Einzelhäusern auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dadurch wird der vorgesehene Charakter einer kleinteiligen, durchgrünter Siedlungsstruktur gewährleistet und der Bedarf an Stellplätzen beschränkt.

Die Zahl der Wohnungen im WA 4.1 und WA 4.2 wird bei Einzelhäusern auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Bei Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Auch hier ist der vor der vorgesehene Charakter einer kleinteiligen, durchgrünter Siedlungsstruktur damit gewährleistet und der Bedarf an Stellplätzen beschränkt.

Nachdem im WA 3 das städtebauliche Ziel eine verdichtete Bebauung ist, wird auf eine Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden verzichtet.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden sind. Damit ist gewährleistet, dass nachbarschützende Belange berücksichtigt werden.

9.5 Erschließungsvorgaben

Die Festsetzung, dass das Baugrundstück Nr. 11 an der Fuggerstraße über die nördliche neue Erschließungsstraße zu erschließen ist, entlastet die Fuggerstraße von einer zusätzlichen Zufahrt. Um den fließenden Verkehr im Einmündungsbereich nicht unnötig zu behindern, wurde festgesetzt, dass die Erschließung von Baugrundstück 11 mindestens 18 m von der Straßenbegrenzungslinie der Fuggerstraße entfernt liegen muss.

9.6 Stellplätze, Garagen

Bei den Stellmöglichkeiten für PKWs auf den jeweiligen Grundstücken (private Stellplätze) ist die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von

Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Untermeitingen in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Darüber hinaus sind private Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrassen, Schotter und Rasen etc. um die Bodenfunktion nicht zu beeinträchtigen.

9.7 Gestaltungsfestsetzungen

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und Dachdeckung zu versehen. Auch die Gestaltung der Fassaden ist aufeinander abzustimmen. Damit wird erreicht, dass die Doppelhaushälften wie ein einheitlicher Baukörper wirken und dadurch ein stimmiges Gesamtbild ergeben.

Gleichzeitig werden die Belange des Ortsbildes dadurch berücksichtigt, dass weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen oder leuchtenden Farben noch mit dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies verunstaltend wirken und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der Gemeinde integrieren lässt. Aus demselben Grund sind auch Klinker- und Blockbohlenfassaden nicht zulässig. Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen, um eine einheitliche Gestaltung zu erreichen.

Wesentliches Gestaltungselement einer Siedlung stellt die Dachlandschaft dar. Um ein weitestgehend einheitliches Erscheinungsbild in dem Wohngebiet zu erreichen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Die Festsetzungen werden ebenfalls in Bezug auf die Beibehaltung der ortstypischen Baustile (steiles Satteldach) getroffen.

Im **WA 1, WA 2, WA 3, WA 4.1 und WA 4.2** sind geneigte Dächer (Zeltdächer, Walmdächer, Satteldächer) mit einer Dachneigung von 5° bis einschließlich 48° zulässig. Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig und nicht in **WA 3** zulässig (aufgrund damit verbundener großer Wandhöhen).

Zusätzlich sind im **WA 1, WA 2, WA 3, WA 4.1 und WA 4.2** Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig.

Diese städtebaulichen Festsetzungen lassen einerseits einen Spielraum der Bauherren zu, definieren aber andererseits einen Rahmen an Dachlandschaften, die homogen zueinander sind und das Ortsbild nicht verunstalten.

Bei geneigten Dächern sind ausschließlich gleichgeneigte Seiten, vom First bis zur Traufe ohne Abknickung zulässig.

Diese Festsetzung soll das Ortsbild nachteilig beeinflussende Dächer verhindern. Aus diesem Grund werden auch Mansarddächer, Mansardwalmdächer, Mansardkrüppelwalmdächer und Sargdeckeldächer ausgeschlossen.

Aus Gründen des Ortsbildes sind auf Staffelgeschossen ausschließlich Flachdächer zulässig.

Um ein geordnetes Bild zu erreichen und den Eindruck geschlossener und ruhiger Dachflächen zu vermitteln, werden Dachaufbauten bezüglich der Gaubenart und -ausführung beschränkt. Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 30°) zulässig, da sie bei flacher geneigten Dächern unproportional mächtig in Erscheinung treten. Darüber hinaus ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig, um eine einheitliche Dachgestaltung auszubilden. Alle Gauben müssen jeweils in Material und Farbgebung dem Hauptdach angepasst werden, ebenfalls um ein harmonisches Erscheinungsbild zu fördern. Zulässig sind bei Satteldächern ausschließlich Giebelgauben und bei Walmdächern ausschließlich abgewalmte Gauben und Walmdachgauben. Bei Pult- und Zeltdächern sind Gauben generell unzulässig, da sie sich nicht in die Dachgestaltung einfügen würden und unproportional in Erscheinung treten würden. Bei Giebelgauben muss die Dachneigung des Hauptdaches aufgenommen werden. Die Gesamtlänge der Gauben, auch mehrerer Einzelgauben, darf 2/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Dachgauben müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten. Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,5 m vom Ortsgang einzuhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen, um die Gauben nicht unproportional in Erscheinung treten zu lassen und eine einheitliche Dachgestaltung auszubilden.

Insgesamt darf die Gesamtlänge aller Dachaufbauten beider Dachseiten maximal eine Dachlänge (Firstlänge) betragen. Damit soll erreicht werden, dass die Dachlandschaft nicht ausschließlich von Gauben geprägt ist.

9.8 Einfriedungen

Um den Eindruck eines zu stark abweisenden öffentlichen Raumes mit komplett abgeschotteten privaten Wohngrundstücken zu vermeiden, sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum bis maximal 1,2 m Höhe über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig. Bei Maschendraht Einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen. Massive Einfriedungen in Form von Massivwänden, Holzwänden Gabionen oder Zäunen mit Füllfeldern sind als Einfriedungen nicht zulässig, da sie einem offenen Wohncharakter entgegenwirken und zudem eine Barriere für Kleintiere und den Luftaustausch darstellen.

Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nur im Bereich der Erschließungsstraße zugelassen. Sie dürfen nicht mehr als 0,1 m über OK Gehweg hinausragen. Zu den anderen privaten Grundstücksflächen sowie zur Ortsrandeingrünung hin, ist ein Durchlass von 10 cm (gemessen vom Bodenniveau) für Kleintiere vorzusehen.

Insgesamt soll mit diesen Festsetzungen ein offener und durchgrünter Charakter des Wohngebietes gefördert werden.

Im Bereich der Sichtdreiecke sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m über Straße zulässig, um die Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten.

9.9 Geländeänderungen

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen ohne Stützmauern auszugleichen. Geringfügige Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind allerdings zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen

zulässig. Diese dürfen max. um +/- 0,25 m von der OK FFB des Erdgeschosses abweichen, um barrierefreie Zugänge vom Innen- zum Außenraum zu ermöglichen.

10 UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

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

10.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Im Westen der Gemeinde Untermeitingen ist zur Erweiterung des Siedlungsgebietes ein Allgemeines Wohngebiet geplant. Der Bebauungsplanumgriff umfasst eine Flächengröße von insgesamt ca. 18.248 m².

Die Hangleite, welche im Westen an das Plangebiet angrenzt, soll durch eine vorgelagerte öffentliche Grünfläche mit Graben sowie einem integrierten Fuß- und Radweg in das Plankonzept integriert werden. Damit wird ein begrünter Ortsrand geschaffen um die Neuplanung förderlicher in die Natur und das Landschaftsbild einzubinden sowie eventuelle Starkregenereignisse und abfließendes Hangwasser aufzufangen.

10.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

10.3.1 Regionalplan



Abb. 6 Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9): Karte 3, Natur und Landschaft

Der Regionalplan stellt in der Karte 3 „Natur und Landschaft“ im Bereich des Bebauungsplans kein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet dar. Lediglich westlich angrenzend besteht der Regionale Grünzug südlich von Augsburg von Inningen bis

nach Untermeitingen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind im Kap. 4 dargestellt.

Eine Umwidmung der derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Wohnbaufläche als geringfügige Erweiterung des Siedlungsgebietes lässt sich mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans vereinbaren.

10.3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Mit dem wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Untermeitingen ist die zu überplanende Fläche bereits entsprechend der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung und Lechleite dargestellt. Ebenfalls der Abstand zur Hangleite ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

10.4 Biotopkartierung

In der Biotopkartierung Bayern ist weder im Planungsgebiet noch daran angrenzend ein Biotop erfasst.

10.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

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

10.5.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Das Plangebiet hat nur bedingt Bedeutung für die Frischluftentstehung, da die landwirtschaftlich genutzten Flächen ohne Bewuchs sind. Gehölzbestand ist ausschließlich im Westen an der Hangleite außerhalb des Planbereiches vorzufinden. Die Flächen werden derzeit ackerbaulich genutzt. Die landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche stellen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung Kaltluftentstehungsgebiete dar. Durch die ansteigende Topografie im Westen und Osten wird der lokale Luftaustausch unterbrochen. Die Abfließende Kaltluft von der Hangleite sammelt sich im Plangebiet, da das Gelände im Osten ebenfalls wieder ansteigt. Als Luftaustauschbahn spielt das Plangebiet keine Rolle.

Auswirkungen:

Durch die bereits bestehenden Wohngebäude in der Umgebung werden keine Kalt- und Frischluftströme über den Bestand hinaus unterbrochen. Durch Bebauung und Versiegelung können im WA max. 35 bis 40% der gesamten Fläche dauerhaft versiegelt werden. Dadurch sind nur geringe klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten, die im ländlichen Umfeld jedoch ohne Bedeutung sind.

Ergebnis

Aufgrund des ländlichen Umfeldes, des geringen zulässigen Versiegelungsgrades und der Lage außerhalb von Kaltluftströmen ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Lufthygiene auszugehen.

10.5.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

Die standortkundliche Bodenkarte gibt für das Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flacher bis mittlerer Hochflutlehmdecke über Carbonatreichem, würmeiszeitlichem Schotter vor.

Der hydrologischen Karte ist zu entnehmen, dass es sich bei dem Boden im Planungsgebiet um sandigen Kies (der z.T. konglomeriert; ergiebige Poren-Gwleiter) handelt. Der Boden ist als Poren-Grundwasserleiter mit hoher bis sehr hoher Durchlässigkeit klassifiziert.

Die zu überplanenden Böden unterliegen gegenwärtig überwiegend einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Bebauung als Wohngebiet hat zur Folge, dass intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen werden. Dadurch geht Produktionsfläche für Nahrungsmittel verloren. Durch die Planung wird das Schutzgut Boden zu Teilen nachverdichtet und zu Teilen versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei zumindest zeitweise verloren, stellen sich im Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen und privaten Gartenbereiche jedoch wieder ein.

Auswirkungen:

Zukünftig werden durch Umnutzung und Versiegelung diese Flächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Landschafts- und Naturhaushalt entzogen; die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei verloren. Der zulässige Versiegelungsgrad führt innerhalb des Wohngebietes zu einer mittleren Bodenbeeinträchtigung, da aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,30 bis zu 30 % der Grundstücksflächen versiegelt werden dürfen. Die negativen Auswirkungen werden durch die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche bzw. internen Ausgleichsfläche in direkter Anbindung an die Hangleite kompensiert.

Ergebnis:

Es ist von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

10.5.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. 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. 4,5 km Luftlinie Entfernung befindet sich im Osten der Lech, ein Fließgewässer Erster Ordnung. Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung der zu überplanenden Flächen (Ackerflächen und Grünland) ist derzeit eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes gegeben. Der genaue Grundwasserstand ist nicht bekannt. Im nördlich gelegenen Wohngebiet an der Lechleite bestehen allerdings z.T. bereits Probleme mit wild abfließendem Oberflächenwasser. Um das neue Plangebiet bei Starkregen-Ereignissen zu schützen werden entsprechende Retentionsräume innerhalb der Ausgleichsflächenplanung vorgesehen sowie ein Graben auf öffentlichem Grün am Fuß der Lechleite.

Auswirkungen

Wie bereits beim Schutzgut Boden erläutert verursacht das Planvorhaben eine Teilversiegelung von Flächen. Die Grundwasserneubildungsrate kann dadurch beeinflusst werden, da das Oberflächenwasser zu Teilen abgeführt wird. Durch den relativ geringen bis mittleren Versiegelungsgrad sowie die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen innerhalb der internen Ausgleichsfläche durch die Ausbildung von Mulden bzgl. wild abfließendem Hangwasser sind die Auswirkungen gering. Auch durch die Schutzmaßnahme bei abfließendem Hangwasser in Form des vorgelagerten Grabens ist die Gefahr von Überflutung der Wohnbebauung stark gemindert.

Ergebnis

Beim Schutzgut Wasser kann von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden.

10.5.4 Schutzgut Flora

Beschreibung

Die potenzielle natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald. Das Planungsgebiet stellt sich als ausgeräumte, strukturarme Landschaft dar. Der Planungsbereich wird als Grünland und Ackerland genutzt. Wertvolle Vegetationsstrukturen oder geschützte Pflanzengesellschaften sind im Planungsgebiet direkt nicht vorhanden. Westlich an den Planbereich angrenzend, auf der Lechleite gelegen, befinden sich Baum- und Strauchstrukturen. Wertvolle Vegetationsstrukturen oder geschützte Pflanzengesellschaften innerhalb des Planungsumgriffes sind nicht vorhanden.

Auswirkungen

Durch die Planung werden intensiv bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen mittlerer Wertigkeit als Lebensraum für die Pflanzenwelt überbaut. Durch die geplante, lockere Wohnbebauung ist der zukünftige Anteil an privaten Gartenflächen relativ groß. Zudem wird im Westen des Plangebietes eine großzügige interne Ausgleichsfläche sowie eine öffentliche Grünfläche zur Lechleite hin festgesetzt. Hinzu kommen die Pflanzbindung auf privaten Grundstücksflächen mit einem heimischen Laub- bzw. Obstbaum sowie der zur Straßenraumbegrünung festgesetzte Blütenbaum. Mit den geplanten Bepflanzungen/Begrünungsmaßnahmen werden neue Vegetationsstrukturen angelegt, wodurch im Planungsumgriff der Strukturreichtum und die floristische Artenvielfalt erhöht werden.

Ergebnis

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen etc., öffentliche Ortsrandeingrünung) ist aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangszustandes insgesamt von keiner Erheblichkeit für das Schutzgut Flora auszugehen.

10.5.5 Schutzgut Fauna

Beschreibung

Im Bereich der geplanten Baugebietsfläche befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzflächen sowie keine Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung, somit hat der Planungsumgriff geringe Bedeutung als Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten.

Der intensiv landwirtschaftlich genutzte Planungsbereich hat allenfalls geringfügige Bedeutung als Lebensraum für Vogelarten der freien Feldflur. Dauergrünland bietet vor allem Stelz- und Greifvögeln gute Nahrungsmöglichkeiten. Ebenfalls für Beutegreifer hat die Fläche eine Funktion als Nahrungslebensraum. Heckenbrütende Vögel finden vermutlich auf den angrenzenden westlichen Grünstrukturen der Lechleite Bruthabitate.

Aufgrund der geringen Habitateignung des Planungsumgriffes, bzw. des Fehlens von Nachweisen gesetzlich geschützter Tierarten ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffes entbehrlich.

Auswirkungen

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für Tiere überbaut. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der artenarmen Ausstattung ist die Habitateignung gering. Die Verletzung von Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Die ggf. betroffenen Vogelarten der freien Feldflur können auf angrenzende Ackerflächen ausweichen. Durch die geplante, lockere Wohnbebauung ist der zukünftige Anteil an Gärten jedoch relativ groß. Durch die festgesetzten Bepflanzungen / Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Wohngebietes erhöht sich zudem die Strukturvielfalt der Fläche und die geplante Bepflanzung bekommt im Laufe der Zeit vermutlich Bedeutung als Bruthabitat und Ansitzwarte für Singvögel. Die geplante Ortsrandbegrünung im Westen wird als bepflanzte Grünfläche ausgeführt und so in ihrer Wertigkeit gestärkt.

Daher ist davon auszugehen, dass sich insgesamt im Planungsgebiet im Vergleich zum Bestand der Strukturreichtum deutlich erhöht. Die Wertigkeit als Habitat wird sich mittel- bis langfristig durch die vorgesehenen Maßnahmen verbessern.

Ergebnis

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen etc.) und unter Berücksichtigung des geringwertigen Ausgangszustands ist insgesamt von keiner Erheblichkeit für das Schutzgut Fauna auszugehen.

10.5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Die Landschaft stellt sich im direkten Planungsumgriff überwiegend als strukturarmer Agrarlandschaft dar. Die Baugebietsfläche schließt im Osten und im Norden an bestehende Wohnbebauung an. Im Westen wird das Planungsgebiet durch eine vorhandene Hangleite mit einem großen Baumbestand und nachfolgenden landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Im Süden befindet sich Grün-/ Ackerland. Darüber hinaus hat der Bereich Bedeutung als westlicher Ortsrand der Gemeinde Untermeitingen, wobei der Ortsrand derzeit landschaftlich insbesondere durch die Lechleite ausgebildet wird. Neben der naturräumlichen Grenze des Ortsrandes besteht die Fuggerstraße als Kreisstraße, welche den derzeitigen Ortsrand der

Siedlungsentwicklung nach Westen darstellt. Eine grünordnerische Abgrenzung der Kreisstraße zur freien Landschaft fehlt gänzlich, sodass die Fuggerstraße zusätzlich monoton und für den motorisierten Verkehr als nicht abbremmend wirkt. Um hier einen neuen adäquaten Ortsrand zu schaffen und die neue Siedlungsentwicklung in den Landschaftsraum einzubinden, sind eine ausreichende Eingrünung insbesondere Richtung Westen und ein entsprechender Schutzabstand zur Lechleite unverzichtbar.

Auswirkungen

Aufgrund der räumlichen Lage des Planvorhabens am nordwestlichen Stadtrand ist das Landschaftsbild zwar von der Planung betroffen, wird jedoch im Vergleich zur Ist-Situation nur geringfügig beeinträchtigt, da dieser Bereich bereits durch die Kreisstraße/Fuggerstraße sowie den nicht adäquat ausgebildeten Ortsrand vorbelastet ist.

Bedingt durch die geringe Baudichte, die Anknüpfung an bestehende Siedlungsstrukturen und die festgesetzten Ein- und Begrünungsmaßnahmen des Wohngebietes sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch nur gering. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen in Form des Grabens auf öffentlichem Grün sowie der Ausgleichsfläche mit Obstbäumen und wechselfeuchten Bereichen wirken negativen Beeinträchtigungen zum Teil entgegen und verbessern geringfügig den Ist-Zustand, da bislang jegliche Form von Eingrünung bzw. Integration in das Landschaftsbild fehlt. Nach der Anwuchsphase wird sich die Siedlungserweiterung vermutlich ideal in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und einen optimalen Ortsrand ausbilden und darüber hinaus durch festgesetzte straßenbegleitende Begrünungsmaßnahmen abbremmend auf den Verkehr in der Fuggerstraße wirken.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Ein- und Begrünungsmaßnahmen) und des derzeit teilweise unzureichend ausgebildeten Ortsrandes ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

10.5.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung

Das Planungsgebiet hat aufgrund der überwiegenden landwirtschaftlich intensiven Nutzung keine Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung.

Durch die Herstellung einer Wegeverbindung im Norden des Plangebietes wird eine Anbindung des Wohngebietes zur Lechleite hin weiterhin gewährleistet, welche die Naherholungsfunktion erhalten und stärken.

Auswirkungen

Der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche stellt keine Beeinträchtigungen durch das Schutzgut Mensch (Erholung) dar. Auch durch die geplante Baumaßnahme entsteht kein Verlust an erholungsrelevantem Freiraum, da die Fläche zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Durch die Schaffung eines Ortsrandes sowie einer neuen Wegeverbindung zur Lechleite wird das Landschaftsbild zudem aufgewertet und die Siedlungserweiterung in die Landschaft eingebunden. Ebenfalls durch die Festsetzung von Blüten- bzw. Laub- und Obstbäumen - zum einen je Grundstücksfläche zum anderen durch die auf privaten Flächen stehenden straßenraumwirksamen Bäume - werden die Belange der Erholungslandschaft gestärkt.

Ergebnis

Es sind keine Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung zu erwarten, da Fuß- und Radwegeverbindungen zur Lechleite sowie zur freien Landschaft nach Westen beibehalten und gestärkt werden.

10.5.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung

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 Landwirtschaft sowie von der östlich liegenden Fuggerstraße Kr. A 22 in Form von Lärm aus. Mit der Neuplanung in Form von Einfamilien- und Doppelhausbebauung sowie Mehrfamilienhausbebauung erfolgt eine Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine neu anzulegende Erschließungsstraße. Durch die Neubauten sind zusätzliche Lärmemissionen (z.B. durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen), die sich auf die angrenzende Wohnnutzung auswirken könnten, zu erwarten.

Wie vom Landratsamt vorgetragen und es sich aus der schalltechnischen Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH ergibt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005. Beiblatt 1 z.T. erheblich überschritten. Somit wird die

sich aus der DIN 18005, Beiblatt 1 ergebenden Erwartungshaltung an den Schallschutz nicht erfüllt.

Auswirkungen

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 hinaus gehen und zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung führen.

Ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles ist aus städtebaulicher Sicht nicht möglich (siehe hierzu Kapitel 9 Immissionsschutz). Ebenso ist die Schaffung von Baukörpern mit einer Firstrichtung parallel zum Straßenverlauf aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht (siehe hierzu Kapitel 9 Immissionsschutz).

Die ermittelten Beurteilungspegel liegen bei tagsüber maximal 62 dB(A) und nachts 55 dB(A). Somit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet tagsüber unterschritten und nachts um maximal 1 dB überschritten. Da in einem Mischgebiet Wohnen auch allgemein zulässig ist, kann für den Bereich entlang der Straße die Lärmbelastung als zumutbar angesehen werden. Es wurden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche, Orientierungen von Fenstern und aktive Belüftungen festgesetzt. Somit ist die Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Die zuziehende Bevölkerung muss aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlichen Immissionen rechnen. Die Belastungen die durch die landwirtschaftlichen Immissionen verursacht werden entsprechen den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Mögliche Erwerber und Besitzer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen, sofern sich die Belastungen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „ortsüblichen“ bewegen.

Ergebnis

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) sind als gering einzustufen.

10.5.9 Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler

Beschreibung

Innerhalb des Planumgriffes liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Auswirkung

Auf die Satzung Pkt. E „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ (E2) wird hingewiesen.

Stößt man auf noch nicht bekannte Bodendenkmäler, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes alle Beobachtungen und

Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitteilen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Ergebnis

Da innerhalb des Planungsgebietes keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden sind, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter weitestgehend ausgeschlossen werden.

10.6 Wechselwirkungen der Schutzgüter

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

10.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen weiterhin landwirtschaftliche Grünland-Nutzung betrieben wird. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung sowie eine Verringerung des Stoffeintrages kann bei gleich bleibender Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Versiegelung des Bodens würde allerdings unterbleiben.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Untermeitingen aber auch die Chance auf eine weitere Wohnentwicklung und damit auch die Chance auf Stärkung der Wirtschaftskraft der Gemeinde sowie eine Stärkung der gemeindlichen Infrastruktur.

10.8 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

10.8.1 Vermeidungs- und minimierungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser
- Pflanzung eines heimischen Laub- bzw. Obstbaumes pro privater Grundstücksfläche und Pflanzung eines Blütenbaumes an der zur Erschließungsstraße zugewandten Seite
- Niederschlagswasserversickerung auf Garten, Frei- und Stellplatzflächen

10.8.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

- Intensiv genutztes Grünland/ Ackerland der Kategorie I
(Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Ermittlung der Eingriffsflächen

- Geltungsbereich ca. 18.248 m²
- Wohnbauflächen ca. 13.078 m²
- Erschließungsstraße (exklusive Bestand) ca. 2.330 m²
- Interne Ausgleichsfläche ca. 1.819 m²

Die Summe der Eingriffsfläche beträgt: ca. 15.408 m²

Ermittlung der Kompensationsfaktoren und der naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtung (gem. Leitfaden):

	Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung	
GRZ	GRZ 0,3	GRZ >0,35
Typ	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Kategorie	BI Kompensationsfaktor 0,2-0,5	AI Kompensationsfaktor 0,3-0,6
Kompensationsfaktor	Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet ist eine Reduzierung des jeweiligen Höchstwertes um 0,1 Punkte zulässig. Der Kompensationsfaktor beträgt somit: 0,3 - 0,1 = 0,2 0,5 - 0,1 = 0,4	
Versiegelte Bau- und Verkehrsflächen	13.078 m ²	2.330 m ²
Bedarf (WA Versiegelte Bau- und Verkehrsflächen x Kompensationsfaktor)	13.078 x 0,2 = 2.615 m ²	2.330 x 0,4 = 9932 m ²
Gesamtausgleichsverpflichtung	3.547	

Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen:

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB sind für den Eingriff des Bebauungsplanes Nr. 47 „An der Lechleite III“ Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen) festzusetzen.

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 47 „An der Lechleite III“ sind Flächen für den Ausgleich von insgesamt 3.547 m² bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt zum einen aus dem Ökokonto der Gemeinde Untermeitingen und zum anderen durch eine interne Ausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 47 „An der Lechleite III“ (Teilflächen).

Ökokonto

Der Ausgleich erfolgt zum überwiegenden Teil aus dem Ökokonto der Gemeinde Untermeitingen. Aus dem Ökokonto der Gemeinde steht die Teilfläche der Ausgleichsfläche Fl. Nr. 1439/89 Gemarkung Untermeitingen, Gemeinde Untermeitingen mit einem Guthaben von 9.265 m² zur Verfügung.

Die Fl. Nr. 1439/89 mit einer Ausgleichsleistung von 1.729 m² (inkl. 3% Verzinsung pro Jahr, s. Rechnung) wird gemäß § 9 Abs. 1 diesem Bebauungsplan zugeordnet. Die Maßnahmen auf der Ökokontofläche sind bereits hergestellt.

Abbuchung vom Ökokonto:

Ausgleichsflächen Fl. Nr.	Gesamtgröße des Flurstücks in m ²	Guthaben auf der Fl. Nr. 1439/243	Ausgleichsleistung = Abbuchung in m ²	Bauvorhaben	Guthaben in m ²
1439/89 (TF)	19.853 m ²	9.265 m ²	1.523 m ²	Baugebiet „An der Lechleite III“	7.742 m ²
Verzinsung Fl.Nr. 1439/89 auf 4 Jahre (s.u.)	206 m ²				

Berechnung der Verzinsung Fl. Nr. 1439/243 Gemarkung Untermeitingen, Gemeinde Untermeitingen:

-Fl. Nr. 1439/89 mit Ausgleichsleistung von 1.729 m²
 -Verzinsung durch Herstellung 2013 (3% Verzinsung über 4 Jahre)
 → 51,4 m²/ Jahr als Verzinsung → 51,4 m² x 4 Jahre = **206 m²**

Interne Ausgleichsfläche

Zum anderen wird dem Bebauungsplan Nr. 47 „An der Lechleite III“ die Ausgleichsfläche der Teilflächen der TF Fl. Nr. 528 und TF Fl. Nr. 529 Gemeinde Untermeitingen, Gemarkung Untermeitingen mit einer Gesamtgröße von 1.823 m² zugeordnet. Die Ausgleichsfläche westlich des Baugebietes an der Hangleite. Da über die Hangleite gelegentlich wild abfließendes Oberflächenwasser von der Hochterrasse auf die Niederterrasse abfließt, sollen mit der Ausgleichsmaßnahme

auch Starkregenereignisse und daraus resultierendes anstehendes Oberflächenwasser gesammelt werden.

Interne Ausgleichsfläche:

Ausgleichsflächen Fl. Nr.	Ausgleichsleistung in m ²	Bauvorhaben
TF Fl. Nr. 528 TF Fl. Nr. 529	1.819 m²	Baugebiet „An der Lechleite III“

Die Ausgleichsfläche ist als extensive Wiesenfläche mit wechselfeuchten Mulden anzulegen, die bei Auftreten von Hangwasser (z.B. bei der Schneeschmelze) als Retentionsmulden dienen können. Zusammen mit einem Graben am Fuß der Hangkante können, je nach Höhenlage der Gebäude und Tiefe der Ausmuldung, bis zu 380 cbm Rückhaltevolumen oder noch darüber hinaus geschaffen werden.

Um nach Westen einen Ortsrand zu schaffen, der zusammen mit der bewaldeten Hangkante den Siedlungsteil in die Landschaft einbindet, ist die Pflanzung von mindestens 12 Obstbäumen vorgesehen. Diese sollen außerhalb der Mulden, an die privaten Gartenbereiche angrenzend gepflanzt werden. Es sollen regionaltypische Obstsorten als Hochstamm verwendet werden.

Um eine Erhöhung der Artenvielfalt und eine blühende Wiese zu erreichen, sollte sich der erste Mahdzeitpunkt nach der Samenreife richten. Die bis zu 5-malige Mahd dient zu Beginn der Entwicklung der Aushagerung und ist je nach den Bedingungen des Jahres entsprechend frei gehalten.

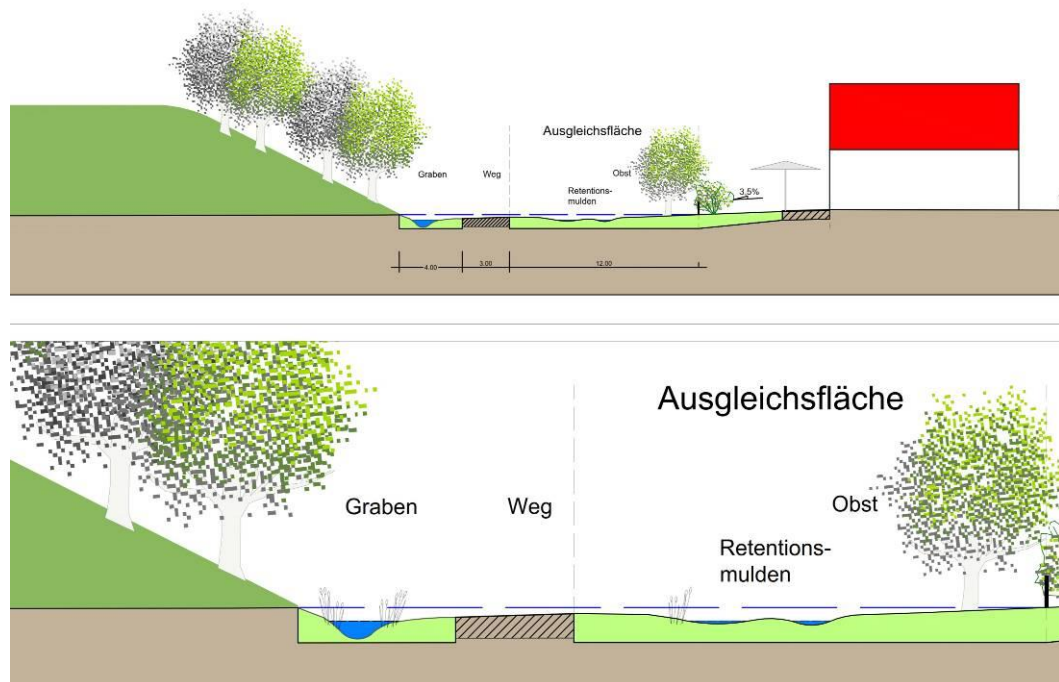


Abb. 7 Schnitt der internen Ausgleichsfläche der Teilflächen Fl. Nr. 528 und Fl. Nr. 529 der Gemeinde Untermeitingen, Gemarkung Untermeitingen

Entwicklungsziel:

- Entwicklung eines wechselfeuchten Lebensraumes
- Entwicklung extensiver artenreicher Wiesengesellschaften

- Ausbildung eines dörflichen Ortsrandes mit regionaltypischen Obstbäumen

Maßnahmen:

Herstellungsmaßnahmen:

- Anlage von wechselfeuchten Mulden
- Ansaat einer autochthonen artenreichen und standortgerechten Wiesensaatgutmischung
- Anpflanzung von mindestens fünf Obstbäumen regionaltypischer Sorten

Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen:

- je nach Aufwuchs drei- bis fünf-malige Mahd jährlich
- Abfuhr des Mähgutes von der Fläche zur Verhinderung der Eutrophierung
- der erste Schnitt ist nach der Samenreife der angesäten Kräuter zu richten und sollte nicht vor dem 15. Juni erfolgen
- Die Anwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig
- bei Bedarf fachgerechter Obstbaumschnitt

10.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Planung wurde eine Vielzahl an unterschiedlichen Entwürfen angefertigt. Ausgehend von der Rahmenplanung wurden unterschiedliche Erschließungssysteme innerhalb des Wohngebietes angedacht.

In sämtlichen Varianten wurde von der Fuggerstraße aus erschlossen. Dabei wurden unterschiedliche Führungen der Haupteerschließungsstraße innerhalb des Plangebietes diskutiert aber auch auf die Lage der Anbindung auf die Fuggerstraße.

In einer Variante wurde die Haupteerschließung organisch ausgestaltet mit jeweils nach Ost und West aufgerichteten versetzten Stichen. Eine weitere Variante sah eine geradlinige Straßenführung nach Norden vor, welche an der nördlichen Grenze des Planbereiches eine Schleife ausbildete. Eine ergänzende Variante sah im Süden drei Erschließungsachsen nach Norden vor. Schließlich wurde sich für die mäandrierende Erschließung entschieden, da diese sowohl vom Erschließungsaufwand als auch für die Verkehrsberuhigung eine sinnvolle Alternative darstellt.

Die Anbindung an die Fuggerstraße erfolgte in einigen Varianten vom Fußweg aus, diese wurde allerdings verworfen und die Anbindung an die Fuggerstraße erfolgt nun weiter nördlich. Zudem ist so eine künftige eventuelle Wohnbauentwicklung nach Süden sowie Norden gesichert.

Bei der Erschließung der Fuß- und Radwegeverbindung im nördlichen Bereich wurde im Planungsprozess eine Querungsinsel angeregt, die Fußgängern ein sicheres Queren der Fuggerstraße ermöglicht und zudem eine Neugestaltung eines Bushaltes vorsieht. Darüber hinaus fiel die Entscheidung auf die zuvor beschriebene Alternative, weil die Erschließung eine optimale Grundstückseinteilung und eine flächensparende Verkehrserschließung zulässt.

10.10 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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.).

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

10.11 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Negative Auswirkungen des Bebauungsplanes können sich für den Boden und für den Wasserhaushalt ergeben.

Die Gemeinde Untermeitingen ist nach §4c BauGB für das Monitoring und die Umsetzung der Planung zuständig.

10.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Planungsumgriff liegt in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für den Lebensraumverbund. Insgesamt ist durch das geplante Wohngebiet mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen und es sind auch nur geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten. Möglichen Beeinträchtigungen durch die Ortsrandlage wird durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen insbesondere an der Lechleite entlang entgegengewirkt. Durch die Flächenversiegelung und Überbauung ergeben sich für Klima und Lufthygiene geringe Auswirkungen. Die Überplanung für die Schutzgüter Boden und Wasser stellt Beeinträchtigungen mittleren bis hohen Schweregrades dar. Für Fauna und Flora hat der Eingriff keine Bedeutung auf das Gebiet. Die Vermeidungsmaßnahmen (Baumpflanzungen etc.) tragen zur Schaffung neuer Lebensräume bei und vermeiden/verringern die Beeinträchtigungen. Die Erholungseignung ist nicht betroffen.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch die Planungen handhabbar sind. Es entsteht ein Ausgleichsbedarf von 3.536 m², der sich einerseits bereits im Ökokonto der Gemeinde befindet und zum anderen auf den Teilflächen der Fl. Nrn. 528 und 529 Gemarkung Untermeitingen, Gemeinde Untermeitingen hergestellt werden.

Die Übersicht in der folgenden Tabelle fasst die umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes zusammen.

Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffs- bewertung u. Berücks. d. Vermeidungs- maßnahmen
Klima und Lufthygiene	Eventuelles Frischluftentstehungsgebiet, kein Gehölzbestand	Geringe kleinklimatische Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung, jedoch ohne Erheblichkeit. Durch die Bebauung mit Wohngebäuden werden die Kalt- und Frischluftströme nicht über den Bestand hinaus unterbrochen	gering
Boden	Landwirtschaftlich genutzt. Mittlere Bodenqualität	Flächenverbrauch, Bodenverdichtung und -überbauung. Insg. mit Erschließungsanlagen ist eine Versiegelung von 30-40 % möglich, grünordnerische Minimierungsmaßnahmen, Herstellung öffentlicher Grünflächen und interner Ausgleichsfläche	mittel
Wasser	Teilversiegelung Kein Wasserschutzgebiet etc.	Abflussverschärfung, Verminderung des Rückhaltevolumens, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate Versickerungsfähige Beläge priv. Stellplätze, landw. Einträge entfallen.	gering
Flora	ausgeräumte, strukturarme Landschaft, Grünlandfläche ohne wertgebende Pflanzenbestand	Überbauung/Versiegelung v. Grünlandflächen, durch Pflanzmaßnahmen Erhöhung d. Strukturreichtums	keine
Fauna	Grünland-/ Ackerfläche bzw. Schotterfläche; kaum Eignung als Lebensraum für Tiere	Überbauung und Versiegelung von Grünlandflächen, durch Pflanzmaßnahmen Erhöhung des Strukturreichtums und der Wertigkeit als Habitat	keine
Landschaftsbild	Ortsrandlage, Fehlen grünordnerischer Abgrenzung der Kreisstraße nach Westen	Durch geringe Baudichte, Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen und festgesetzte Ein- und Begrünungsmaßnahmen nur geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes Nach Anwuchsphase Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes	gering
Mensch (Erholung)	Durch Fuß- und Radwegeverbindung des Fußweges Bedeutung für die Naherho-	keine Auswirkungen, Wegeverbindung bleibt erhalten und werden er-	keine

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffs- bewertung u. Berücks. d. Vermeidungs- maßnahmen
	lung;	gänzt	
Mensch (Immissionen)	-Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 -Lärm-Emissionen bestehen bereits durch die Fuggerstraße -Geruchs-Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen	Für den Bereich entlang der Fuggerstraße kann die Lärmbelastung als zumutbar angesehen werden.	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine bekannt	Vermutlich keine Auswirkungen	keine

11 IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Östlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße A 22.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht LA14-201-G01.docx mit der Bezeichnung "" mit dem Datum STADT FÜSSEN entnommen werden.

Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden. Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt. Diese Werte werden an einigen geplanten Wohngebäuden um maximal 12 dB(A) überschritten.

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmflüster) usw.) festgesetzt.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren", vom Juli 2016 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert. Da der Lärm nachts vorwiegend von LKW mit einem hohen Anteil an tieffrequenten Geräuschen verursacht wird, und die Schalldämmung im tieffrequenten Bereich schlechter ist, wird zur Erzielung eines Innenpegels nachts von etwa 30 dB(A) ab einem Außenpegel von etwa 45 dB(A) eine "Wegorientierung" von Schlaf- oder Kinderzimmern, bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) gefordert.

Es wurden die jeweiligen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom Juli 2016 festgesetzt. Somit ist im Bauantrag für die jeweiligen Gebäude bzw. im Rahmen der Gebäudeplanung nachzuweisen, dass die sich unter Beachtung der Nutzung (Wohnung, Büro, Praxis usw.), der Raumgröße, der Fensterflächenanteile und anderer Parameter ergebenden Schalldämm-Maße eingehalten werden.

Die Festsetzung der Orientierung bzw. einer Belüftungsanlage wurde für einzelne Baufenster vorgenommen. Somit kann sichergestellt werden, dass auch dann wenn die Lage der Wohngebäude von der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Lage abweicht, an allen Wohngebäuden gesunde Wohnverhältnisse herrschen.

Schallschutzfenster können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden.

Festsetzung von Auflagen nach Lärmpegelbereichen:

Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom Juli 2016 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Durch eine eventuell erforderliche Raumlüftung darf das erforderliche Schalldämm-Maß nicht unterschritten werden.

Bewertung der Lärmimmissionen

Östlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße A 22.

Bei der Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, vom Juli 2016 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den maßgeblichen Lärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Für den Schallschutz von Wohnungen enthält die DIN 4109 in der seit dem Jahr 2016 geltenden Fassung die einzuhaltenden Anforderungen.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Das Plangebiet liegt direkt an der Kreisstraße A 22. Es erfolgt eine sofortige Vermengung des planbedingten Fahrverkehrs mit dem vorhandenen Fahrverkehr. Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Lärmschutzwand

Entsprechend der Angaben des Auftraggebers ist der Bau einer Lärmschutzwand aus ortsplanerischen Gesichtspunkten nicht möglich.

Abwägung

Wie vom Landratsamt vorgetragen und es sich aus der schalltechnischen Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH ergibt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 z.T. erheblich überschritten. Somit wird die sich aus der DIN 18005, Beiblatt 1 ergebenden Erwartungshaltung an den Schallschutz nicht erfüllt.

Ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles ist aus städtebaulicher Sicht nicht möglich. Ebenso ist die Schaffung von Baukörpern mit einer Firstrichtung parallel zum Straßenverlauf aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht (s.u).

Die ermittelten Beurteilungspegel liegen bei tagsüber maximal 62 dB(A) und nachts 55 dB(A). Somit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet tagsüber unterschritten und nachts um maximal 1 dB überschritten. Da in einem Mischgebiet Wohnen auch allgemein zulässig ist, kann für den Bereich entlang der Straße die Lärmbelastung als zumutbar angesehen werden.

Es wurden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche, Orientierungen von Fenstern und aktive Belüftungen festgesetzt. Somit ist die Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Neben den festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen wurde ein aktiver Lärmschutz entlang der Fuggerstraße bereits geprüft. Dieser ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht vertretbar. Die Gemeinde sieht vor einen zusammenhängenden Ortskern zu schaffen, was durch den Bau einer aktiven Lärmschutzwand verhindert würde. Darüber hinaus zerstört ein aktiver Lärmschutz innerhalb des Innenbereiches massiv das Ortsbild.

Ein aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwall/ -wand) integriert sich aus folgenden Gründen nicht in das vorhandene Ortsbild:

- schafft eine Trenn- und Zäsurwirkung des zusammenhängenden siedlungsstrukturellen Gefüges
- Fremdkörper im Stadtraum, kein Bezug zur Umgebung
- beeinträchtigt die soziale Sicherheit des Straßenraums
- verhindert die Vernetzung der Grün- und Wegebeziehungen
- schafft eine naturschutzfachliche Absperrfunktion für Kleintiere
- schafft eine visuell-massive Beeinträchtigungen des gewachsenen Ortsbildes

Den Anregung vom Landratsamt im Planbereich 1 eine zwingende Nord-Süd First-richtung festzusetzen, ist bezüglich der vorhandenen städtebaulichen Ortsstruktur sowie aus den folgenden Gründen äußerst bedenklich:

- Beeinträchtigung der Siedlungsstruktur: Das Ortsbild Untermeitingens ist durch eine typisch schwäbische Architektur mit giebelständig zur Fuggerstraße hin orientierten Gebäuden geprägt.
- Ausgewogenes Maß der baulichen Nutzung: Insbesondere entlang der Fuggerstraße ist eine städtebaulich stärkere bauliche Verdichtung aus folgenden Gründen geboten:
 - Höhenstaffelung der Gebäude von der Lechleite zur Fuggerstraße hin
 - Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft an der Lechleite durch niedrigere Gebäudehöhen
 - Freihaltung der Sichtbeziehung in die Landschaft an der Lechleite
 - Zusätzlicher Quell- und Zielverkehr der Geschosswohnungsbauten soll aus dem Wohngebiet ausgeschlossen werden
- Erhöhung der „Kanalisation“ der Fuggerstraße, Charakter eines sog. optischen „Durchschusses“ wird verstärkt
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Gemeinde gewichtet die aufgezeigten städtebaulichen Argumente nach Abwägung deutlich stärker für die Bedeutung der Ortsstruktur und des Ortsbildes als die immissionsschutzfachlichen Belange einer geringfügigen Überschreitung der 16. BImSchV. Eine städtebaulich attraktive Siedlungsstruktur ist der Gemeinde wichtiger als eine mögliche Lärmbeeinträchtigung.

12 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 N. 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. Für Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung entscheidend, dabei könnte die Firstausrichtung festgesetzt bzw. offen gelassen werden, um dem Eigentümer möglichst viel Spielraum zu lassen, auch die Grundstückszuschnitte sind bei der Ausrichtung der Dachflächen entscheidend. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie:

Die Gemeinde Untermeitingen liegt im Bereich des Bebauungsplangebietes bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1180-1194 kW/m²). 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. Bei der Neubebauung wird die Nutzung der Solarenergie durch die Wahl der Gebäudestellung und die Orientierung der Dachflächen nach Süden zusätzlich unterstützt.

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 Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden, sodass Heiz- und Stromenergie stark eingespart werden können. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen.

13 VER- UND ENTSORGUNG

13.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Lechfeldgemeinden in ausreichendem Umfang sichergestellt. Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch Her-

anführen neuer Leitungen an das Plangebiet. Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen, wobei dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal kein Oberflächenwasser zugeführt werden darf. Die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Lechfeld kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Eine Fläche für eine Versorgungsanlage besteht bereits im westlichen Bereich des Plangebietes. Hierfür ist der Wasser- bzw. Abwasserzweckverband Lechfeld zuständig.

13.2 Niederschlagswasserbehandlung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

13.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lechwerke LEW Betriebsstelle Königsbrunn. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

13.4 Erdgas

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

13.5 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt. Sie erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg. Es sind auf jedem Grundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer bzw. Tonnen vorzusehen.

Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

13.6 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen sind im Bereich und im Umfeld des Bebauungsplanes nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. A angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

13.7 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Ob diese ausreichend ist, sollte der Kreisbrandrat beim Landratsamt beurteilen.

14 DENKMALSCHUTZ

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

15 **FLÄCHENSTATISTIK**

<u>Flächen</u>	<u>in m²</u>	<u>%</u>
Gesamtfläche (Geltungsbereich)	18.248	100
Gesamte öffentliche Verkehrsfläche	2.330	13
davon Fuß- und Radweg	737	/
davon Verkehrsfläche	1.371	/
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	222	/
Grünfläche öffentlich	1.021	5
Gesamte Grundstücksflächen	13.078	72
davon überbaubare Grundstücksflächen	9.584	/
Interne Ausgleichsfläche Lechleite TF Fl. Nr. 528 und TF Fl. Nr. 529	1.819	10
Externe Ausgleichsfläche TF 1439/98 (Ökokonto)	1.523	/