GEMEINDE KLOSTERLECHFELD

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 7 „OTTO-WANNER-STRASSE MITTE"

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16.10.2006

OPLA, Büro für Ortsplanung und Stadtentwicklung
Telefon: 0821 / 15 98 75 –1

1 LAGE DES BAUGEBIETES

Das Baugebiet „ Otto-Wanner-Straße Mitte " befindet sich am westlichen Ortsrand von Klosterlechfeld und schließt sich direkt an das Wohngebiet „Otto Wanner Straße Süd" an.
Das Planvorhaben liegt in günstiger Lage zur Schule sowie in günstiger Entfernung zum Bahnhof.

Durch den siedlungsstrukturellen Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung ist eine geordnete weitere Siedlungsentwicklung gewährleistet.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 Wohngebiet „Otto-Wanner-Straße Mitte" beträgt 25.028 m². Davon beträgt die Wohnbaufläche 14.466 m².

Das Gefälle beträgt von Südosten nach Nordwesten maximal 1 m. Das Gebiet wird von Süden über die bereits vorhandene Sebastian-Höß-Straße erschlossen. Bei einer weiteren Entwicklung Richtung Norden kann die Haupterschließung nach Norden fortgeführt werden.

Am neu entstehenden westlichen Ortsrand wird ein geplanter landwirtschaftlicher Anwandweg die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sichern.

Das zu bebauende Gelände dient bislang als landwirtschaftliche Nutzfläche, Schwerpunkt Ackernutzung, und enthält keine erhaltenswerten Grünstrukturen.

2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Das Baugebiet „Otto-Wanner-Straße Mitte" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Klosterlechfeld als Wohnbaufläche ausgewiesen und somit aus ihm entwickelt.

3 RAHMENPLAN KLOSTERLECHFELD SÜD WEST

Aufbauend auf dem vorliegenden Rahmenplan Klosterlechfeld Süd West wurde, nachdem einige Rahmenbedingungen der Planung nicht mehr aktuell sind, ein neuer Rahmenplan in alternativen Varianten erstellt.
Mit Hilfe der überarbeiteten Rahmenplanung wurde versucht, die weitere südwestliche Siedlungsentwicklung in sich schlüssig darzustellen, so dass die Ableitung von einzelnen, kleineren Bebauungsplänen aus einem Rahmenkonzept heraus erfolgt.

4 ANLASS DER PLANUNG

Die Ressourcen der Gemeinde Klosterlechfeld in bereits bestehenden Wohngebieten sind nahezu erschöpft, und es bedarf entsprechend der Bedürfnisse der Bevölkerung einer neuen Wohnbaufläche.
Der Bebauungsplan des Wohngebietes „Otto-Wanner-Straße Mitte" stellt eine harmonische Siedlungserweiterung für die Gemeinde Klosterlechfeld dar. Diese kommt zum großen Teil dem Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung zugute .
Aufgrund des Bedarfs der zukünftigen Bewohner soll das Gelände großteils für den Einfamilien- und Doppelhausbau vorbehalten sein.

5 PLANUNG

5.1 ERSCHLIESSUNG

5.1.1 STRASSEN

Die Erschließung soll in ihrer Straßenanzahl und Ausbildung minimiert werden, um den öffentlichen Raum möglichst zu optimieren, damit Kosten zu sparen und automatisch die Geschwindigkeit des Kraftfahrzeugverkehrs zu reduzieren. Gleichzeitig können die Grundstücke größer werden.

Das Baugebiet wird über die im Süden bereits vorhandene Sebastian-Höß-Straße erschlossen.
Der Straßenraum der Haupterschließungsstraße gestaltet sich wie folgt:
- Fahrbahnbreite von 5,50 m
- Streifen von 2,50 m aus Rasenfugensteinen mit festgesetzten Bäumen sowie Parkmöglichkeiten auf der westlichen Seite
- Gehwegstreifen von 1,50 m auf der östlichen Seite

Die innere Erschließung erfolgt über Stichstraßen. Diese sind ebenso als verkehrsberuhigter Wohnbereich festgesetzt. Die Stichstraßen sollen eine befestigte Fahrbahnbreite von 4,00 m und einen überfahrbaren nicht versiegelten Randstreifen von 2,50 m erhalten.
Diese Stichstraßen enden mit keinem Wendehammer.
Im Norden ist über einen Platz- bzw. Verkehrsbereich der Anschluss an die Otto-Wanner-Straße und an die Blumenstraße geplant, so dass der gesamte Verkehr von Süden über diese Straßen abgeleitet werden kann.

5.1.2 FUSS- UND RADWEGE

Unabhängig vom Straßennetz wurden in Ost West Richtung in Fortführung der Stichstraßen Geh- und Radwege vorgesehen, die auf den landwirtschaftlichen Anwandweg führen.
In den verkehrsberuhigten Wohnbereichen gibt es keinen gesonderten Gehweg, Fußgänger und Radfahrer sind gleichberechtigt mit den Fahrzeugen.

Einen zukünftig bedeutenden Sammelweg in Richtung der Schule stellt der am neuen nördlichen Ortsrand verlaufende Fußweg dar, der im Zuge der weiteren baulichen Entwicklung im Norden unabhängig vom KFZ Verkehr verläuft und eine ungefährliche Fuß- und Radwegeanbindung ermöglichen wird.
Darüber hinaus sind bereits weitere Verknüpfungen mit zukünftigen Rad- und Fußwegen bedacht, die bei einer späteren Wohnentwicklung nördlich und westlich des jetzigen Baugebietes ein sinnvolles Fuß- und Radwegenetz ergeben.

5.1.3 WASSER

Es ist vorgesehen, die anfallenden Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Trennsystem über unterirdische Leitungen, gefällegerechte Mulden und Senken zu versickern.
Auf privaten Bauflächen ist eine Versickerung des anfallenden unverschmutztem Niederschlagswassers vorzunehmen. (Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung ATV wird hingewiesen (A – 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser)).
Ökologisches Ziel der Planung ist es, sorgsam mit dem Schutzgut Wasser, über anzulegende Zisternen, Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung sowie zur WC-Spülung

sowie Anlage von breitflächigen Versickerungsflächen und Reduzierung der versiegelten Flächen auf das Mindestmaß im privaten wie öffentlichen Bereich, umzugehen.

Regenrückhalte- und Sickeranlagen müssen auf den privaten Baugrundstücken selbst erstellt werden, wobei eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht notwendig ist.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:
Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

5.1.4 ABWASSER

Die Abwasserplanung ist derzeit in Ausarbeitung.

5.1.5 STELLPLÄTZE

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist anzuwenden. Die Stellplätze sind entsprechend der geforderten Anzahl auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

5.1.6 SONSTIGE VERSORGUNG

Die Stromversorgung des Baugebietes ist gesichert.

Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse (Stromversorgung) geplant.

Aus betrieblichen Gründen ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Schrankabmessungen: L/B/H ca.1.00m/0.35m/1.20m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die Anzahl und genauen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Flächen möglichst gering zu halten, sollen die Verteilerschränke so an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, dass die Schrankvorderseite mit der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche übereinstimmt. Sollte dies nicht möglich sein, muss öffentlicher Grund in Anspruch genommen werden.

Um einer eventuellen Beschädigung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Kabelleitungen vorzubeugen, ist von einer Bebauung oder von einer tiefwurzelnden Bepflanzung innerhalb des Schutzbereiches der bestehenden und der im Rahmen der Erschließung hinzukommenden Kabeltrassen abzusehen.

Für die Stromversorgung und auch Telekommunikationsleitungen ist eine oberirdische Verlegung nicht zulässig.

5.2 BEBAUUNG

Dem Wunsch der Gemeinde und der zukünftigen Bewohner entsprechend, werden im Baugebiet frei stehende Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt.

Mit der Staffelung der baulichen Dichte von Doppelhäusern zu den aufgelockerten Bereichen nach innen und nach Norden entsteht eine abwechslungsreiche Struktur. Der Eingangsbereich und die Haupterschließungsstraße werden klar strukturiert.

Innerhalb des Wohnquartiers definiert der Streifen mit Bäumen und Parkplätzen entlang der Haupterschließungsstraße eine klare Struktur. Der neu entstehende Ortsrand wurde bewusst nicht linear aufgebaut. Er wurde so gestaltet, dass sich die Landschaft mit dem neuen Baugebiet verzahnt.

Eine weitere städtebaulich ordnende Festsetzung ist die Festsetzung der Firstrichtung. Durch die Wechsel von giebel- und traufseitigen Gebäuden wird unabhängig von der individuellen Architektur und Gestaltung der Gebäude eine Ortsqualität sichergestellt.
Die Anzahl der Geschosse sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Gesamthöhe werden in den Festsetzungen definiert.

Abgesehen von diesen Festsetzungen sollen dem Gestaltungswillen der Bauherrn keine weiteren Vorschriften gemacht werden. Farben und Materialien bleiben bis auf wenige Ausnahmen freigestellt. Die Gemeinde behält sich das Recht vor, das Gesamtbild des Wohngebietes zu schützen, indem extreme Abweichungen in Farbe und Material untersagt werden.

Die Bauherren sollen dazu animiert werden, kompakter und energetisch günstiger zu bauen und die Möglichkeit des Zusammenbauens von Haupt- oder Nebengebäuden zu nutzen. Sollten zwei benachbarte Bauherren übereinkommen, gemeinsam ein Doppelhaus zu erstellen, wird dies von der Gemeinde Klosterlechfeld begrüßt, da eine solche Wohnform aus wirtschaftlichen, energetischen und aus Platzgründen eine sinnvolle Alternative darstellt.
Es soll ebenso möglich sein, anstatt der vorgeschriebenen Zusammenlegung der Garagen ein Doppelhaus mit gemeinsamer Haustrennwand zu erstellen, was eine anderweitige Situierung der Garagen notwendig macht.

Mit der Ressource Boden wird sparsam umgegangen und der Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt. Mit diesem Baugebiet wird versucht, den öffentlichen Raum eindeutig zu definieren.

6 HOMOGENITÄT

Um der gestalterischen Freiheit der Planer einen angemessenen Spielraum zu lassen, werden im Bebauungsplan die Dachformen als geneigte Dächer festgesetzt. Die Dachneigung mit der Festsetzung von 30° - 50° für Satteldächer und die anderen definierten Dachneigungen für Pult-Walm- und Zeltdächer lassen einen großen Gestaltungsspielraum zu. Materialien und Farbgebung werden nicht vorgeschrieben.

Eine einheitliche Gebäudehöhe ist erfahrungsgemäß ein städtebaulich wirksames Mittel, selbst unterschiedlichsten Gebäudetypen eine übergeordnete Gesamtstruktur zu verleihen.

Um diesen, in der Fernwirkung markanten strukturellen Ordnungseffekt auch im Straßenraum zu erzielen, ist die Baulinie der Grundstücke von großer Bedeutung. Die Gebäudeausrichtung ist einheitlich zu wählen und die zur Straße orientierten Häuser im selben Grenzabstand von der Straße zu halten.

Wenn diese Festsetzungen eingehalten werden, die lediglich die Randbereiche der individuellen Gestaltung tangieren, wird zum einen gewährleistet, dass der Straßenraum die notwendige Einheitlichkeit und Unverwechselbarkeit erhält und zum anderen sind den Bauherren innerhalb ihrer Grundstücke wenig gestalterische Grenzen gesetzt.

7 GRÜNORDNUNG

7.1 BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das zur Überbauung vorgesehene Gelände liegt auf der Niederterrasse des Lechtales und wird der zum Teil ausgeräumten Landschaft (Kultursteppe) des Lechfeldes zugeordnet.
Grundwasser ist erst in tieferen Lagen anzutreffen, die ackerbauliche Nutzung findet auf kiesigen teils lehmigen Böden statt.
Das Gebiet ist dem Schneeheide-Kiefernwald mit Übergängen zum Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald zuzuordnen.
Vegetationsbestände bzw. mögliche Vernetzungen mit naturnahen Beständen sind nicht vorhanden.
Der bestehende Ortsrand und seine landschaftliche Einbindung im Westen und Süden sind wenig überzeugend und beeinflussen das Landschaftsbild empfindlich.
Das Gelände insgesamt fällt in einem Kolluviental von Süden bis zum bestehenden Ortsrand im Norden um ca. 3 m.
Die freie, zum großen Teil vegetationslose Landschaft ist wenig gegliedert und großflächig intensiv landwirtschaftlich genutzt.
Bei klaren Wetterlagen ist eine freie Sicht nach Süden bis ins Voralpengebiet gegeben.

7.2 KONFLIKTE DER GRÜNORDNUNG

Die vorgesehene Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar:
- Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Zunahme von Versiegelung durch Bebauung
- Verminderung von Versickerungs- und Pufferflächen und der damit zusammenhängenden Auswirkungen auf das Kleinklima und die Grundwasserneubildungsrate
- Veränderung des Landschaftsbildes

7.3 ZIELE DER GRÜNORDNUNG

- Schaffung eines neu zu entwickelnden, landschaftsgerechten Ortsrandes, auch unter Berücksichtigung späterer Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Westen, unter Wahrung des für das Lechfeld typischen Siedlungs- und Landschaftsraumes
- Aufbau von Grünachsen in Ost-West-Richtung vom neu entstehenden Siedlungsraum zur freien Landschaft
- landschaftsgerechte Durch- und Begrünung des neuen Siedlungsraumes
- schonender Umgang mit den Schutzgütern Wasser und Boden nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit und Stadtökologie
- Reduzierung der öffentlichen und privaten versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser
- Förderung und Anwendung alternativer Energien
- Neuschaffung von standortgerechten öffentlich gewidmeten Vegetationsstrukturen, insbesondere an den Siedlungsrändern zur Entwicklung von Flora und Fauna mit extensiver Pflege und ohne Verwendung von Düngern und Spritzmitteln

- Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen landschaftstypischen Kolluviensenken insbesondere in Bezug zur Höhenlage des Baugebietes und zur Anwendung des Oberflächengefälles von anfallendem Niederschlagswasser
- Aufbau eines Fußgänger- und Radwegenetzes mit Verbindung zur freien Landschaft als Beitrag zur wohnungsnahen Erholung

7.4 PLANUNG

Dem Grünordnungskonzept zur Bebauung eines 2. Bauabschnitts im Westen von Klosterlechfeld liegt ein ökologisch und nachhaltig orientiertes Planungsprinzip zugrunde.
Dabei wurden sowohl die Verkehrsflächen als auch die zu überbauenden Wohnbauflächen auf ein Mindestmaß zugunsten der öffentlichen Freiflächen reduziert.
Die neu entstehenden natürlichen Siedlungsränder im Westen und Süden stellen einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar und dienen vorwiegend zum Ausgleich von entstehenden Eingriffen durch Beanspruchung von Grund und Boden des künftigen Baugebietes.
Durch notwendigen Oberbodenabtrag und reichstrukturierte Mulden in Verbindung mit dem Neuaufbau einer Magerwiese, kulissenartig angeordnete Baum- und Strauchpflanzungen sollen sowohl das anfallende Tagwasser dem Untergrund wieder zugeführt (wechselfeuchte Bereiche mit hoher ökologischer Wertigkeit), als auch die Eingrünung zur Bebauung bewältigt werden.
Kiefer und Eiche stellen dabei die dominanten Baumarten dar.
Das Einbringen von Saatgut und Soden aus Trockenrasenbeständen der Umgebung wird für die Ausbildung einer standorttypischen Krautschicht empfohlen.
Der Aufbau der Ausgleichsflächen sollte bereits im Zuge der Erschließung des Baugebietes erfolgen.

Die Gliederung der Freiräume im Baugebiet erfolgt westlich der Straße A durch Anlegen eines Grabensystems zur Oberflächenentwässerung des Straßenkörpers und anschließend festgesetzter Heckenstrukturen auf privatem Grund.
Einzelbäume insbesondere zur Betonung der Einmündungen zu den Stichstraßen fördern das Straßenbild.
Eine größere Spielzone ist im Norden innerhalb des Ost-West-Grünzuges vorgesehen.
Der im Westen angrenzende und für die Landwirtschaft notwendige Feldweg ist in wassergebundener Bauweise auszuführen.
Bei einer späteren Erweiterung könnte die Erschließung der Baugebiete im Westen über eine Schleife auf der Trasse dieses Feldweges erfolgen.

Im Bereich der privaten Grünflächen wird empfohlen, fensterlose Fassaden von mehr als 5 m neuer Wandlänge mit Kletterpflanzen bzw. Spalierobst zu beranken.

7.5 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden:

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:
Ackerflächen - **Kategorie I**

b) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung:
- Baufeld A 1: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ 0,35) - **Typ B**
- Baufeld A 2: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ 0,4) - **Typ A**

c) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfes:
Lt. Matrix im Leitfaden des LfU ist
- für das Baufeld A1 das Feld **BI** mit einem Kompensationsfaktor von **0,2 - 0,5**
- für das Baufeld A2 das Feld **AI** mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 - 0,6**

anzuwenden.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet (Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Baumpflanzungen in straßenbegleitenden Grünstreifen, grünordnerische Festsetzungen für private Flächen) ist ein Kompensationsfaktor unterhalb des Mittelwertes anzusetzen:

- Baufeld A1 : 14.935 m^2 x 0,3 = 4.480,50m^2
- Baufeld A2: 6.401 m^2 x 0,4 = 2.560,40 m^2

Gesamtausgleichsverpflichtung: 7.040,90 m^2

d) Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen:
Die Ausgleichsverpflichtung wird durch die Anlage von 2482 m^2 Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und durch die Abbuchung einer Teilfläche von 4558,90 m^2 vom Ökokonto der Gemeinde Untermeitingen (Beschluss vom 29.05.2006) auf der Flurnummer 2255/9, Gemarkung Untermeitingen erfüllt.
Hierfür werden die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Entnahme von anstehendem Oberboden in Teilbereichen abgemagert und in Wildkraut- und Wildgrasfluren umgewandelt.

Bilanzierung der in Anspruch genommenen Ökokontoflächen:

Gesamtfläche Fl.-Nr. 2255/9 Gemarkung Untermeitingen:	7.720 m^2
Gesamtfläche:	7.720 m^2
abzgl. aktuelle Ausgleichsverpflichtung für BP Nr. 7:	4.559 m^2
= verbleibende Fläche für Ökokonto auf Fl.-Nr. 2255/9 nach aktueller Abbuchung:	3.161 m^2

Die Bilanzierung der Ausgleichsverpflichtung ist insbesondere unter Berücksichtigung folgender Faktoren zu vertreten:

- grünordnerische Festsetzungen im öffentlichen und privaten Bereich

- Anlage einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am westlichen Rand des Baugebietes in einer Größenordnung, die flächenmäßig den im Leitfaden zur Ausgleichsreglung geforderten Ausmaßen entspricht (siehe Anlage).
- Hoher Flächenanteil von öffentlichen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen von insgesamt 18 %
- Begrenzung der Versiegelung durch Verkehrsflächen auf einen vergleichsweise sehr niedrigen Anteil
- Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort

8 ENERGIE

Bei der Energieversorgung des Bebauungsgebietes (Strom, Wärme, Licht) ist auf eine Minimierung der Emissionen von Treibhausgasen zu achten. Neben der effizienten Nutzung von Energie, ist eine Minimierung des Primärenergieeinsatzes anzustreben.

Zur Erreichung dieser Ziele sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

1. Prinzipiell ist eine verdichtete Bebauung anzustreben.

2. Soweit möglich sind die Gebäude und Dachflächen nach Süden auszurichten. Die Dachneigung sollte aus energetischer Sicht mindestens 50 ° betragen.

3. Eine energiesparende Bauweise ist besonders zu berücksichtigen und in der Planung der Gebäude zu beachten. Neben dem Einsatz von ökologischen Bau- und Dämmstoffen sind, soweit möglich, regenerative Energieträger, bzw. primärenergieeffiziente Energieerzeugungstechnologien zu nutzen.

4. Die Architektur der Gebäude sollten eine passive Solarenergienutzung in den Wintermonaten ermöglichen. Der sommerliche Schutz der Gebäude ist durch geeignete Dachüberstände, Außenjalousien oder z.B. durch sommergrüne Rankbepflanzung sicherzustellen.

5. In den Wintermonaten ist eine Verschattungsfreiheit der solaraktiven Flächen soweit möglich anzustreben.

6. Soweit möglich sollten Niedertemperaturheizsysteme eingesetzt werden. Zu empfehlen sind Musterbauten für eine standortgerechte Niedrigenergie- und Solararchitektur.

7. Eine Beratung im Bezug auf Energiesparmaßnahmen wird im Landratsamt Augsburg angeboten.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach den Vorgaben der WHO (Weltgesundheitsorganisation) kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Unterschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden. Diese Werte wurden von der Arbeitsgruppe "Lärmschutz an Straßen und in der Bauleitplanung; Lärmminderungspläne" im Rahmen des EU-Workshop "Straßenverkehrslärm" der EU zur Anwendung empfohlen. Diese von der WHO vorgegebenen Werte werden im allgemeinen Wohngebiet mit Hilfe der Satzung eingehalten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Die Orientierungswerte DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" werden seitens des Verkehrslärms nicht überschritten. Daher sind Schallschutzmaßnahmen bezüglich des Straßenverkehrslärms nicht angezeigt.

9.1 ZIELE DES LEP

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist als eines der Ziele festgelegt, dass für die Verkehrs- und Sonderflughäfen sowie die Militärflugplätze mit Strahlflugbetrieb und, sofern notwendig, auch für Landeplätze für den Bedarfsluftverkehr sowie Militärflugplätze ohne Strahlflugzeugbetrieb, unbeschadet der Anforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG vom 30.03.1971, BGBl 1 S. 282), in den Regionalplänen **Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung** auszuweisen sind (Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anlage zu § 1 der Verordnung vom 25.01.1994, GVBl S. 25, ber. S. 688, BayRS 230-1-5-U, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 25. April 2000, GVBl S. 280). Die Lärmschutzbereiche werden in die Zonen A, B und C mit zugeordneten baulichen Nutzungen eingeteilt:

- **Zone A** mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 72 dB (A) bei Verkehrsflughäfen und mehr als 75 dB (A) bei Militärflugplätzen.
- **Zone B** mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 67 dB (A) bis 72 dB (A) bei Verkehrsflughäfen und von mehr als 67 dB (A) bis 75 dB (A) bei Militärflugplätzen
- **Zone C** mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB (A) bis 67 dB (A). Diese Zone ist zusätzlich in eine **innere Teilzone C i** (64 bis 67 dB (A)) und eine **äußere Teilzone Ca** (62 bis 64 dB (A)) unterteilt.

Im LEP ist weiterhin festgelegt, dass innerhalb eines Lärmschutzbereiches unter Berücksichtigung der Ziele zur Entwicklung der Region folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein sollen:

- In der **Zone A** gewerbliche Flächen für solche Betriebe und öffentliche Einrichtungen die mit dem Betrieb des Flughafens oder Flugplatzes in unmittelbaren Zusammenhang stehen oder die selbst erhebliche Lärmemissionen aufweisen.
- In der **Zone B** uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung.
- In der **Zone C** zusätzlich die Darstellung von Wohnflächen in Flächennutzungsplänen bzw. die Ausweisung vorhandener Wohnbebauung. In der **Teilzone Ci** soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

Schutzbedürftige Einrichtungen sollen außerhalb des Lärmschutzbereiches angesiedelt werden.

Die oben genannten bewerteten Gesamtschalldämm-Maße stellen entsprechende Anforderungen an die bautechnische Ausführung von Gebäuden. Nähere Angaben hierzu sind aus der DIN 4109, der SchallschutzV und der VDI – Richtlinie 2719 zu entnehmen.

Die sich aus dem LEP ergebenden Anforderungen an technische Bauteile sind in die Satzung aufgenommen.

9.2 ZIELE DES RP

Der Regionalplan (RP) für die Region 9 (Augsburg) beinhaltet in den fachlichen Zielen und deren Begründung zum Thema des Technischen Umweltschutzes (B XII) folgende Anforderungen im Bezug auf die Fluglärmzonen.

9.2.1 LÄRMSCHUTZBEREICH ZUR LENKUNG DER BAULEITPLANUNG

Für den militärischen Flugplatz Lechfeld wird ein Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung ausgewiesen. Dieser wird in die Zonen A, B und C unterteilt, deren Umfang durch bestimmte Lärmgrenzwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel begrenzt ist und in denen folgende **Nutzungen** im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein sollen:

- in der **Zone A** (fluglärmbedingter Dauerschallpegel von mehr als 75 dB(A))gewerbliche Flächen für solche Betriebe oder öffentliche Einrichtungen, die mit dem Betrieb des Flugplatzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen oder die selbst erhebliche Lärmemissionen aufweisen;
- in der **Zone B** (fluglärmbedingter Dauerschallpegel von mehr als 67 dB(A) bis 75 dB(A)) uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung;
- in der **Zone C** (fluglärmbedingter Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) bis 67 dB(A)) zusätzlich die Darstellung von Wohnbauflächen in Flächennutzungsplänen bzw. die Ausweisung von Wohngebieten in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. Die Zone C wird unterteilt in eine **innere Teilzone Ci** (64 bis 67 dB(A)) und eine **äußere Teilzone Ca** (62 bis 64 dB(A)). In der **Teilzone Ci** soll die Abrundung bei Wohngebieten nur zur Schließung von Baulücken dienen.

9.3 AUSNAHME VON DER NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG

Nachdem die Gemeinde Klosterlechfeld keine Möglichkeit hat, eine weitere organische Siedlungsentwicklung innerhalb des Lärmschutzbereiches Ca vorzunehmen, wurde bereits im Bauleitplanverfahren der „Otto Wanner Str. Süd" (2001) eine Ausnahme von den Nutzungsbeschränkungen der Lärmschutzzone Ci eingeräumt. Diese Ausnahme betrifft den südwestlichen Ortsrand bis zur bestehenden Wohnbebauung im Norden.

Diese Ausnahme ist gerechtfertigt, da zum Einen einer weiteren Siedlungsentwicklung die Freihaltung des Lechfeldes zwischen den Siedlungsbereichen und die Vermeidung des Zusammenwachsens der Gemeinden Untermeitingen und Klosterlechfeld entgegen steht und zum Anderen die Sicherstellung einer organischen Entwicklung vom Ort heraus nicht mehr gewährleistet wäre.

10 ENERGIEVERSORGUNG

10.1 STROM

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom ist grundsätzlich gesichert.
Die geplanten Bäume in den öffentlichen und privaten Grünflächen sind außerhalb der Leitungsschutzzone zu pflanzen. Bei der Wahl der Baumstandorte ist zu berücksichtigen, dass auch die zukünftigen Baumkronen nicht in den Leitungsschutzbereich hineinragen dürfen. Unschöne Ausastungen zur Erreichung des notwendigen Sicherheitsabstandes lassen sich somit von Anfang an vermeiden.

11 AUFTEILUNG DES BAUGEBIETES

11.1 GRUNDSTÜCKE

Es werden 25 Grundstücke ausgewiesen, darunter 19 für Einzelhäuser und 6 für Doppel- oder Einzelhäuser.
Bei einer durchschnittlichen Wohnungszahl von 1.5 Wohneinheiten pro Grundstück und einer Belegung von 2,5 Personen pro Wohneinheit ergibt sich Wohnraum für ca. 100 Personen.
Bei einer Anzahl von 28 Grundstücken (Einzelhäuser und 3DH) ergibt sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 515 m².

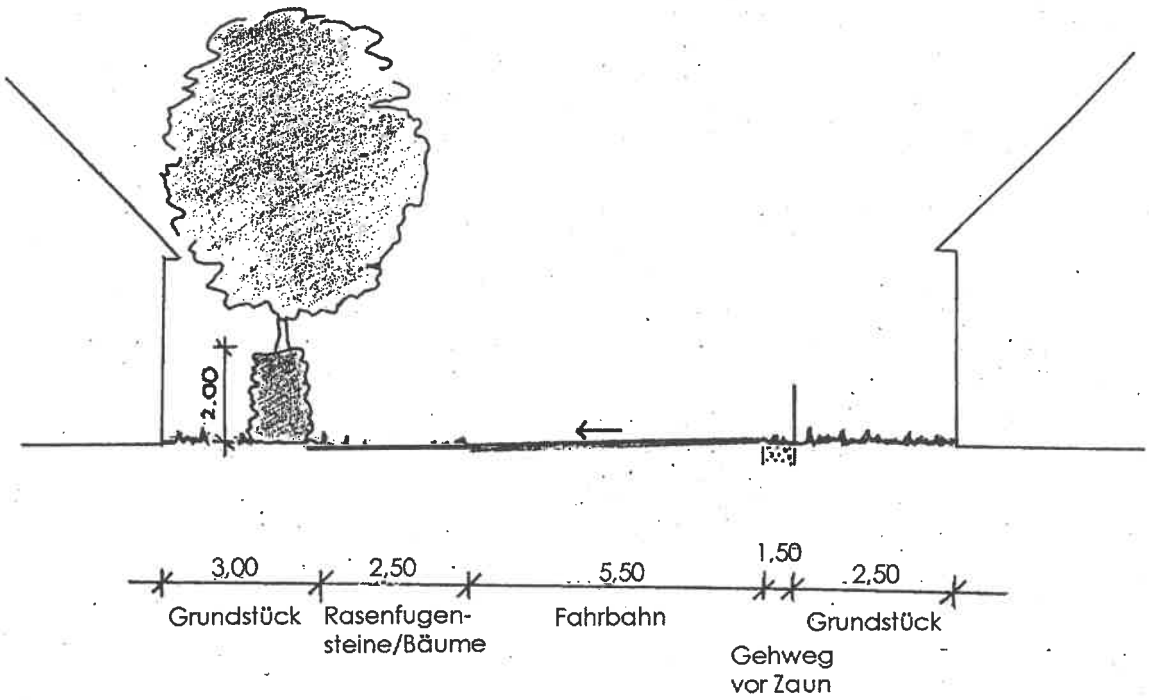
11.2 FLÄCHENVERTEILUNG

Fläche	Größe in m ²	Flächenanteil in %
Geltungsbereich	25.028	100
Nettobauland	14.466	58
Öffentl. Grünfläche	2.171	8,7
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.482	9,9
Öffentl. Verkehrsfläche	3.024	12
Fuß- / Radwege	1.861	7,4
Plätze	1.024	4

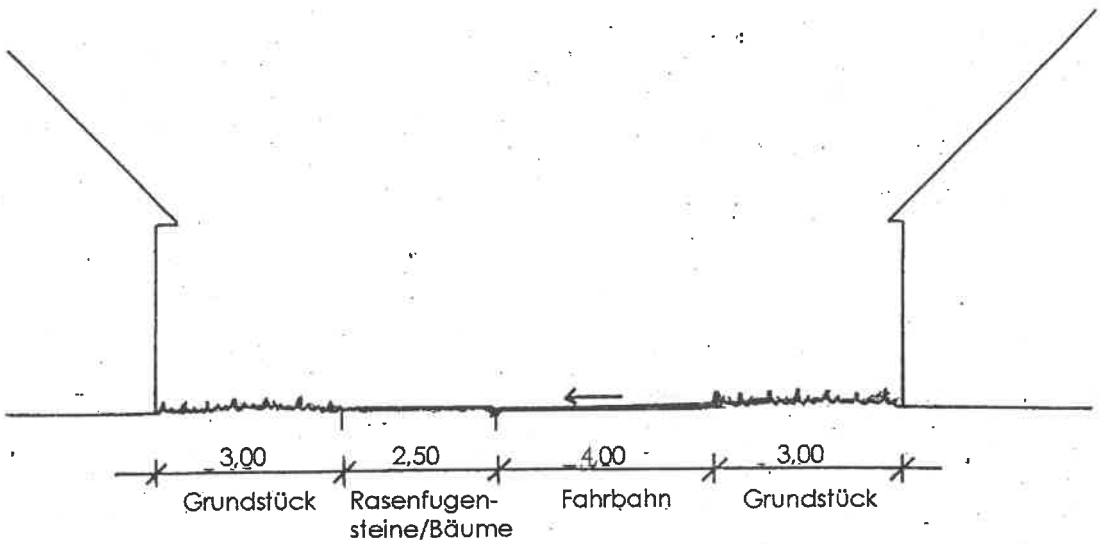
13 BETEILIGTE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Landratsamt Augsburg
- Regionaler Planungsverband Augsburg
- Regierung von Schwaben - Raumordnung und Landesplanung
- Industrie und Handelskammer für Augsburg und Schwaben
- Handwerkskammer für Schwaben
- Direktion für ländliche Entwicklung, Krumbach
- Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Augsburg, Dst. Schwabmünchen
- Bund Naturschutz in Bayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Baudenkmäler München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
- Deutsche Telekom AG
- Deutsche Post AG - Postdienst
- Staatliches Bauamt Augsburg
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
- Staatliches Gesundheitsamt Augsburg
- Erdgas Schwaben GmbH
- Bischöfliche Finanzkammer Augsburg
- Lech- Elektrizitätswerke AG, Buchloe
- Staatliches Vermessungsamt Augsburg
- Evang.- Luth. Pfarramt
- Kabel Deutschland
- Wasserzweckverband Lechfeld
- Abwasserzweckverband Lechfeld
- Bundeswehr, Wehrbereichsverwaltung VI
- Gemeinde Untermeitingen
- Gemeinde Obermeitingen
- Gemeinde Graben
- Gemeinde Scheuring

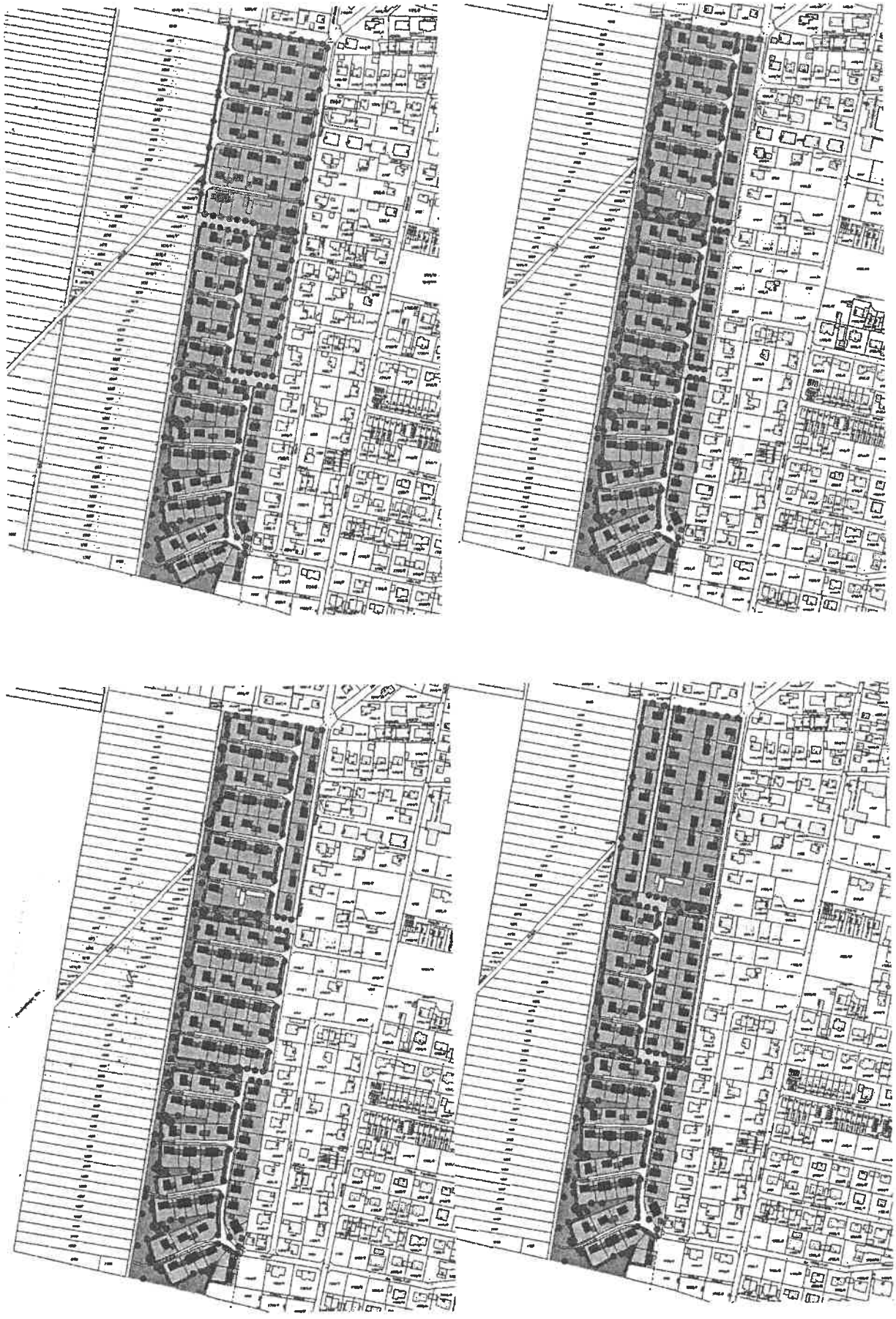
SCHNITT SEBASTIAN-HÖß-STRAßE



SCHNITT STICHSTRAßE



Rahmenplan Varianten



Rahmenplan Auswahlvariante:

