
GEMEINDE UNTERMEITINGEN



Landkreis Augsburg

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 42 „Westlich des Lechrings I“

(Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 14.12.2017

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Ilka Siebeneicher

INHALTSVERZEICHNIS

F)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
2.	Geltungsbereich	6
3.	Bestandssituation	7
4.	Ziel der Änderung	9
5.	Planungskonzept	9
6.	Immissionsschutz	13
7.	Flächenstatistik	20
G)	ANLAGEN	21

F) BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1.1 Anlass der Bebauungsplanänderung

Seit Inkrafttreten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 im Jahr 2012 beabsichtigt die Gemeinde Untermeitingen an der noch unbebauten Fläche nordwestlich des Kreisverkehrs eine gemischte Nutzungsstruktur mit Ärztehaus anzusiedeln.

Die im Jahr 2016 vorgelegene, qualifizierte Entwurfsplanung eines Investors, die zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Westlich des Lechrings“ führte, sah bereits eine gemischte Nutzungsstruktur mit Arztpraxen, Physiotherapie, Tagespflege, Apotheke, Bäcker, Metzger und Wohnen vor. Die Umsetzung des Entwurfs kam jedoch nicht zustande, da sich die Investorengemeinschaft über die Umsetzung nicht einigen konnte.

Nach mehreren Verhandlungen mit neuen Investoren liegt nun eine erneute qualifizierte Entwurfsplanung vor, die ebenfalls eine gemischte Struktur mit ähnlichen Nutzungen wie ehemals geplant vorsieht.

Aktuell schafft die Planung Raum für die Ansiedlung einer Pflegeeinrichtung im Norden sowie Apotheke, Bäcker und Metzger im Erdgeschoss eines südlichen Baukörpers mit Arztpraxen, und Physiotherapie.

Da die Lage und Ausgestaltung der Baukörper von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (insb. hinsichtlich der Baugrenze und der Höhe baulicher Anlagen) abweicht, ist diese Bauvoranfrage Anlass, den Bebauungsplan Nr. 42 zum sechsten Mal zu ändern.

Mit der Änderung soll zum einen die Nachverdichtung der noch unbebauten Fläche in exponierter Lage erreicht und zum anderen soll mit der Ansiedlung eines „Ärztehauses“ die gemeindliche Infrastruktur und Wirtschaftskraft gestärkt und weiterentwickelt sowie der Standort „Neues Zentrum“ aufgewertet werden.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen und dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Diese ersetzt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 und ändert den Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 42 im südöstlichen Teilbereich.

1.2 Wahl des Verfahrens

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da in dem Bebauungsplan eine

zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha festgesetzt wird.

Mit der Bebauungsplanänderung, die ca. 3.890 m² Mischgebietsfläche ausweist und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festsetzt, beträgt die zulässige überbaubare Grundfläche insg. ca. 2.334 m²; im Vergleich zur rechtskräftigen Bebauungsplanänderung (5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42) bleibt die überbaubare Fläche damit in etwa gleich.

Somit beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung insgesamt weniger als 2,0 ha weshalb gemäß § 13a Abs. 1 das beschleunigte Verfahren angewendet werden darf.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen stellt den Änderungsbereich bereits als Mischgebiet dar. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Westlich des Lechrings I“ ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Rechtsverbindliche und angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst den südöstlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 „Westlich des Lechrings I“ und liegt vollständig im Geltungsbereich der derzeit rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplans.

Somit ersetzen die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Westlich des Lechrings I“ die Festsetzungen der rechtswirksamen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Westlich des Lechrings I“ in der Fassung vom 07.04.2017 voll inhaltlich.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 weiterhin fort.

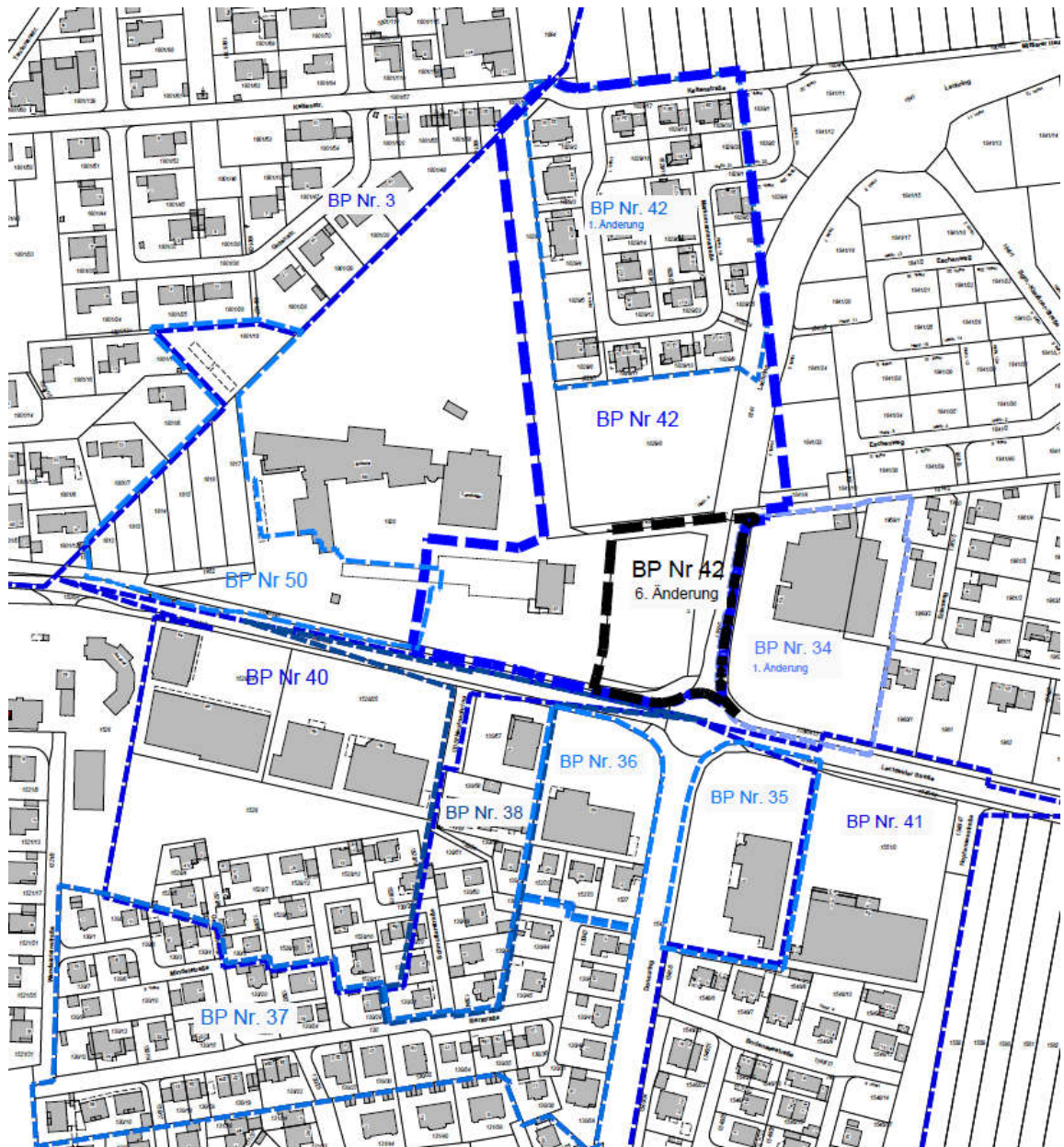


Abb. 1: Darstellung der Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne, ohne Maßstab.
(Geobasisdaten: © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die übrigen angrenzenden Bebauungspläne mit Rechtskraft sind von der 6. Änderung nicht betroffen.

2. GELTUNGSBEREICH

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst lediglich den südöstlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 „Westlich des Lechrings I“.

Der Änderungsbereich grenzt im Norden an das im Jahr 2015 errichtete Pflegezentrum, im Osten an den Lechring, im Süden an die Lechfelder Straße und im Westen an das Schützenheim an.

Er umfasst eine Fläche von ca. 6.210 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummer 1820/1 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1820, 1955/7 und 1289/348 in der Gemeinde und der Gemarkung Untermeitingen.



Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, o. M.
(Digitales Orthophoto: © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. BESTANDSSITUATION

3.1 Nutzung und Topografie

Das Gelände stellt sich derzeit als Brachfläche dar und wird nicht genutzt. Neben Ruderalvegetation sind zwei bis drei Eschen sowie niedriger Strauchbestand vorhanden. Außerdem befinden sich Ablagerungen auf der Fläche, die in der Vergangenheit temporär als Lagerplatz für Bodenaushub genutzt wurde.

Das Gelände ist weitgehend eben und steigt leicht nach Süden an.

3.2 Denkmalschutz, Kultur- und Sachgüter

Im Bayerischen Denkmal-Atlas¹ sind keine Boden- oder Baudenkmäler auf der Fläche oder direkt angrenzend verzeichnet.

Südöstlich des Planungsgebietes und der Lechfelder Straße befindet sich das Bodendenkmal mit der Nr. D-7-7830-0150 (Siedlung der späten Bronzezeit und Gräber der Urnenfelderzeit), das von der Planung aufgrund der räumlichen Entfernung und den in dessen Umfeld bereits stattgefundenen Bodeneingriffen aus früheren Bauvorhaben aller Wahrscheinlichkeit nach nicht betroffen sein wird.

3.3 Schutzgebiete, Biotope

Weder im Planungsumgriff noch in unmittelbarer Nähe sind Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope vorhanden.

Im Südwesten, nördlich der westlichen Zufahrt befindet sich eine ältere Esche, die als Naturdenkmal unter Schutz gestellt ist. Der Baum ist einer der letzten Relikte einer Eschen-Reihe, die den Wallfahrtsweg nach Klosterlechfeld markierten. Der Baum wird erhalten. In den textlichen Hinweisen wird auf die Anwendung der einschlägigen Regelwerke zum Baumschutz bei Bauarbeiten (RAS-LP 4, ZTV-Baum, DIN 18920) hingewiesen.

Ca. 2,3 km östlich befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 7631-372 „Lech zwischen Landsberg und Königsbrunn mit Auen und Leiten“, das aufgrund der Entfernung und der Lage des Vorhabens im Siedlungsbereich nicht betroffen ist.

3.4 Flora und Fauna

Das überplante Grundstück ist derzeit vor allem mit Spontan- und Ruderalvegetation bewachsen. Im mittleren Grundstücksbereich befinden sich zudem Strauchgruppen. Ansonsten stehen 4 dünnstämmige Eschen auf dem Planungsgebiet.

Südwestlich des Planungsumgriffs steht auf gemeindlichem Grund, im Gelände des Schützenheims eine dickstämmige Esche, die als Naturdenkmal unter Schutz gestellt

¹ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerischer Denkmal-Atlas, Daten-Abfrage vom 21.11.2017

ist. Sie stand ehemals am Wallfahrtsweg nach Klosterlechfeld. Die meisten Bäume, die den Weg begleitet haben, wurden bereits gefällt und sind Bautätigkeiten zum Opfer gefallen. Die Esche soll jedoch erhalten bleiben. Die Zufahrt nach Westen wird so geführt, dass das möglich ist. Zudem wird auf Maßnahmen zur Baumsicherung hingewiesen (E Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Pkt. 1.1).

In der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes werden 14 Laubbäume als zu pflanzen festgesetzt. Die in der gegenständlichen 6. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Laubbäume bleibt gleich.

Unter E. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen wurden Baumarten aufgeführt, die den Anforderungen an die Bedingungen des Siedlungsraums im städtischen Umfeld gerecht werden und sich an der GALK-Straßenbaumliste² orientieren.

3.5 Geologie und Boden

Untermeitingen befindet sich geologisch gesehen im Bereich würmeiszeitlicher Schotter (Niederterrasse, Spätglazialterrasse). Der geologische Untergrund wird somit aus sandigen Kiesen gebildet und es ist davon auszugehen, dass Niederschlagswasser problemlos im Untergrund versickern kann.

In der Übersichtsbodenkarte von Bayern³ wird angegeben, dass im Planungsumgriff kiesführender Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) ansteht. Somit könnte der anstehende Boden nicht für eine Versickerung geeignet sein. Oberflächenwasser muss also entweder oberflächlich langsam und breitflächig versickern oder in den geologischen Untergrund abgeführt werden.

Da der Änderungsbereich jedoch im Siedlungsgebiet liegt, ist nicht auszuschließen, dass der natürlich anstehende Boden durch Verfüllungen, Ablagerungen, etc. bereits anthropogen überprägt ist.

3.6 Luft und Klima

Die bestehende Ruderalfläche hat keine besondere Bedeutung für das Kleinklima in diesem Siedlungsbereich. Im Westen befindet sich jedoch eine unbebaute, parkähnliche Grünfläche mit z.T. älterem Baumbestand, die eine klimatisch ausgleichende Funktion erfüllt und der Kaltluftproduktion dient.

Die Gehölzstrukturen sind aufgrund der noch kleinen Größe eher unbedeutend für Filterung der Luftschadstoffe, die durch die Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen entstehen.

² Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz (GALK), Arbeitskreis Stadtbäume, Galk-Straßenbaumliste, Abfrage vom 23.11.2017

³ Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas Boden, Redaktionstand 2017, Datenabfrage vom 17.08.2017

3.7 Grund-, Oberflächen- und Niederschlagswasser

Im Planungsgebiet stehen keine Oberflächengewässer an. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt, aufgrund der topographisch tieferen Lage des Lechs und des aufgeschlossenen Grundwasservorkommens im Kiesgewinnungsgebiet Obermeitingen (südöstlich von Obermeitingen, westlich der B17, Freizeitgebiet) ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser in größerer Tiefe (mind. 6 m) ansteht.

4. ZIEL DER ÄNDERUNG

Die Gemeinde Untermeitingen beabsichtigt, die neue städtebauliche Mitte infrastrukturell zu stärken und aufzuwerten.

Dazu ist geplant, ein Ärztezentrum mit anderen Dienstleitungen sowie mit Bäcker, Metzger und Apotheke anzusiedeln. Zusätzlich soll mit dem Vorhaben eine gewisse Aufenthaltsqualität im Umfeld des Ärztehauses geschaffen werden, die Straße „Lehring“ soll östlich des Ärztezentrums dazu entsprechend aufgewertet werden.

Dieses Vorhaben sollte zunächst mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 umgesetzt werden. Da nun jedoch eine neue Planung vorliegt und diese mit den Festsetzungen der 5. Änderung nicht zu verwirklichen ist, wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 durch die gegenständliche 6. Änderung vollinhaltlich ersetzt.

Vor allem ist es städtebauliches Ziel, den öffentlichen Raum wirksam durch die Fassaden zu fassen und entsprechend gestaltete Vorbereiche der Gebäude in das Umfeld der neuen Ortsmitte einzubinden.

Daneben soll aber auch nach wie vor eine gemischte Nutzungsstruktur angesiedelt werden um eine Attraktivität und Belebung des gesamten Areals zu schaffen.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert; es ist weiterhin ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO zulässig; jedoch werden die Zulässigkeiten innerhalb des Mischgebietes, welches horizontal gegliedert wird, gegenüber der 5. Änderung geringfügig geändert.

Im nördlichen MI 1 werden Wohngebäude für besondere Formen der Wohnnutzung (z.B. Betreutes Wohnen, Tagespflege), Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Geschäfts- und Büronutzung und Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Ausgeschlossen werden hingegen Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen/Nutzungen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Tankstellen, Vergnügungsstätten, sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe, da zum

einen innerhalb der Gemeinde hinsichtlich einiger dieser Nutzungen kein Bedarf besteht und zum anderen auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Emissionen, das/die bspw. von einer Tankstelle oder einer Vergnügungsstätte ausgehen, nicht mit der innerhalb des Änderungsbereiches geplanten Nutzung und der nördlich an den Änderungsbereich angrenzend bereits bestehenden Nutzung verträglich sind.

Im südlichen MI 2 sollen die zulässigen Nutzungen insbesondere auch die neue Ortsmitte stärken.

Während Geschäfts- und Büronutzung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in allen Geschossen zugelassen werden, werden Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich im Erdgeschoss zugelassen. Damit wird eine Belebung des direkten Umfeldes und eine Stärkung der neuen Ortsmitte erreicht. Wohnnutzungen würden einer solchen Belebung entgegenstehen.

Da die Nutzungen in der neuen Ortsmitte als nicht verträglich eingeschätzt werden, werden auch im MI 2 grundsätzlich Anlagen/Nutzungen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Durch die vertikale Gliederung soll eine zusätzliche Belebung des Umfeldes bewirkt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ von 0,6 wird nicht überschritten und entspricht dem Entwicklungsziel der verdichteten Bebauung in diesem Bereich. Bei der GRZ von 0,6 werden Tiefgaragen nicht berücksichtigt, da diese ausdrücklich erwünscht sind, um genug Parkraum bereit zu stellen und auf der anderen Seite aber auch oberirdisch etwas mehr Gestaltungsspielraum bei der Freiflächenplanung zu gewinnen. Die GRZ würde unter Einbeziehung der Tiefgaragen abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO geringfügig um etwa 0,04 überschritten.

Die Berechnung der GRZ und der GFZ errechnet sich aus der Summe des MI 1 und MI 2 über die gesamte Fläche der Flur-Nr. 1820/1. Dies ist bei nachträglichen Grundstücksteilungen zu berücksichtigen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

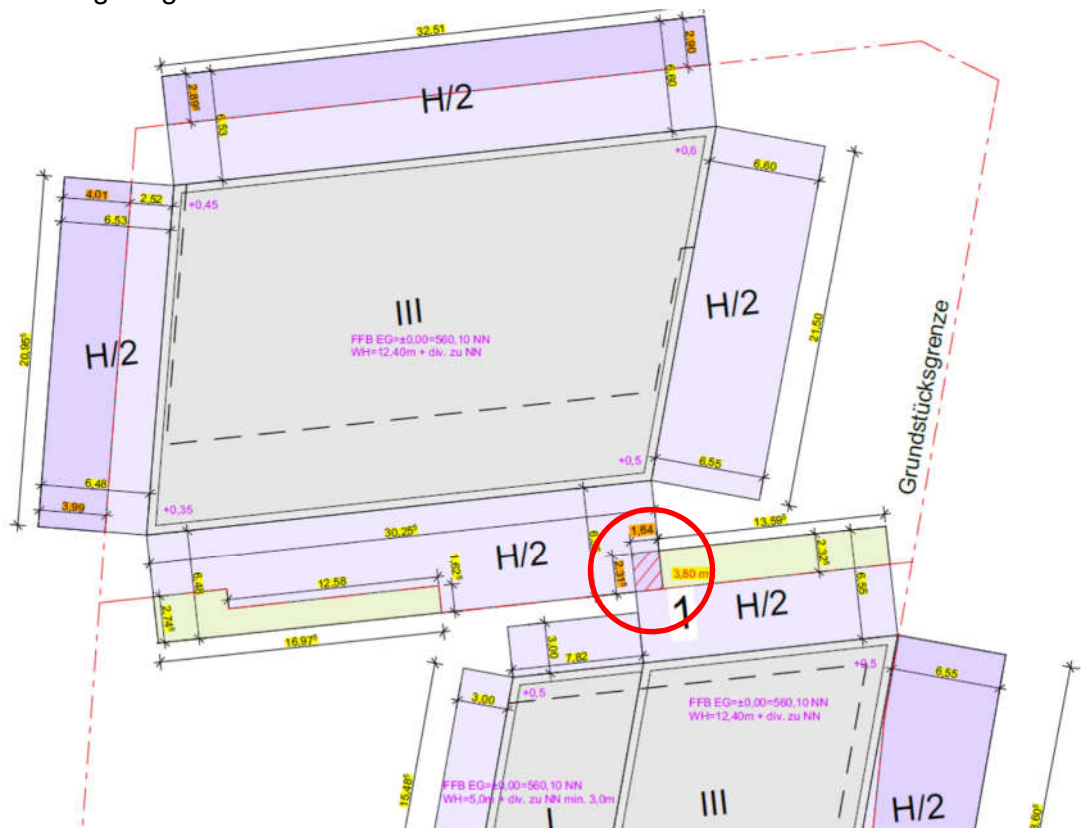
Durch die Lage der Baufenster wird gewährleistet, dass an den öffentlichen Erschließungsstraßen und Aufenthaltsbereichen (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung) eine Raumwirksamkeit erzielt wird. Das der Versorgung dienende Ärztehaus in MI 2 trägt wesentlich zur Belebung und zur Erhöhung der Attraktivität bei.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden entsprechend des Bauvorhabens eng um die geplanten Gebäude festgesetzt. Letztendlich dient die verdichtete Bauweise auch dem Flächensparen und stellt in der neuen Versorgungsmitte von Untermeitingen ein wichtiges städtebauliches Entwicklungsziel dar.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden gemäß an allen Gebäudeseiten auf eine Tiefe von 0,5 H festgesetzt.

Ausgenommen hiervon ist der in § 3.3 der Satzung angeführte Bereich an der nördlichen Seite der Baugrenze des MI 2 zu MI 1. Die dort getroffene abweichende Festlegung des Abstandes (Unterschreitung der Abstandsfläche 0,5 H um 2,50 m) wird wie folgt begründet:



Eine Beeinträchtigung bezüglich Belichtung/Besonnung und Belüftung ist auch trotz Reduzierung der Abstandsflächen nicht gegeben. Nach den derzeitigen Planungen sind derzeit lediglich wenige Meter betroffen.

Ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad bezogen auf die Nutzung im am meisten betroffenen EG der geplanten Gebäude in den vorbezeichneten Teilbereichen ist gegeben, da der Abstand zwischen den Gebäuden größer ist, wie die jeweilige Wandhöhe des gegenüberliegenden Gebäudes. Damit liegen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor.

Hinweis:

Für Abstandsflächen welche ggfls. an der westlichen und nördlichen Seite zur des gemeindlichen Grundstücks Fl. Nr. 1820 nicht eingehalten werden können, wird die Gemeinde Untermeitingen die Abstandsflächenübernahme über eine Dienstbarkeit sichern.

Diese hat keine nachteiligen Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen zur Folge, da die angrenzenden Flächen zu öffentlichen Fußwegeverbindungen ausgebaut werden sollen, bzw. öffentliche oder gemeindliche Grünfläche sind.

5.4 Verkehrskonzept

Im Westen des Gebietes bestehen öffentliche Erschließungsflächen mit Stellplätzen und deren Zufahrten. Um eine Entflechtung der Verkehrsströme zu erreichen, werden diese für die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet angebunden und für den öffentlichen Verkehr evtl. auch mit Einschränkungen freigegeben.

Die Zufahrt vom Lechring zum Planungsgebiet ist so weit wie möglich nach Norden verlagert worden, um Konflikte mit der gegenüberliegenden Zufahrt zu EDEKA auszuschließen und eine geordnete Verkehrsführung in den Abbiegebereichen zu gewährleisten.

Westlich und östlich des Lechrings soll im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ein attraktiver Aufenthaltsbereich geschaffen werden. Zusätzlich werden hier Stellplätze angelegt, um im direkten Umfeld der geplanten Bebauung mit Versorgungseinrichtungen und Läden eine gute Erreichbarkeit zu ermöglichen.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht, die im Bereich der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Tiefgaragen und Stellplätzen, bzw. im Bauraum errichtet werden kann. Zusätzlich sind oberirdische Stellplätze möglich.

Um durch die nötigen Stellplätze die Aufenthaltsqualität insbesondere auf den Nebenflächen des Lechrings nicht zu gefährden, wurde auch im Südwesten, an der geplanten westlichen Zufahrt noch die Möglichkeit zur Anlage von Stellplätzen geschaffen. Diese Stellplätze werden bei Bedarf erworben bzw. abgelöst.

So findet das Parken überwiegend in den rückwärtigen, den öffentlichen Aufenthaltsbereichen abgewandten Grundstücksbereichen statt.

Die Verkehrsflächen im Osten sind ausreichend breit und werden neben den Fahrbereichen zudem für den Aufenthalt aufgewertet, so dass auch hier Freianlagen und Aufenthaltsbereiche zur Verfügung stehen.

5.5 Grünordnungskonzept

Im Nordosten wird eine öffentliche Grünfläche angelegt, die zum einen öffentliche und private Verkehrsflächen voneinander trennt und zum anderen der Erhöhung der Aufenthaltsqualität am Lechring dient. In einem ersten Vorentwurf waren hier Stellplätze vorgesehen, die jedoch in Verbindung mit den Stellplätzen, die am Lechring entstehen sollen, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum beeinträchtigt hätten. Die hier vorgesehenen Stellplätze konnten in Abstimmung mit der Gemeinde in den Südwesten an die dort geplante Zufahrt verlagert werden.

Im Zuge der Freianlagenplanung wird es eine wesentliche Aufgabe sein, die Wegevernetzung gestalterisch über die offenen Flächen des Ensembles unter Einbeziehung von Grünbereichen zu entwickeln.

5.6 Beteiligungsverfahren

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

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen.

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

6. 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.

Südlich des Plangebietes verlaufen die Lechfelder- bzw. Schwabmünchener Straße und der Donauring. Östlich des Plangebietes verläuft derzeit eine Stichstraße vom neu geplanten Lechring. Östlich des Plangebietes ist eventuell eine Entlastungsstraße (Lechring) geplant. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Schule mit Sportanlagen. Zudem sind südwestlich, südlich, südöstlich sowie östlich des Plangebietes gewerbliche Betriebe (vorwiegend Einkaufsmärkte) sowie westlich Flächen mit Sportnutzung (Sportschützen, Multifunktionsplatz) situiert.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "Schalltechnische Untersuchung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Westlich des Lechrings I" der Gemeinde

Untermeitingen" mit der Bezeichnung "LA03-025-G07-01.docx" vom 14.12.2017 entnommen werden.

6.1 Gesundheitsgefährdung

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.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Es sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 maßgeblich.

Hinsichtlich des Sport- und Freizeitlärms sind die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV vom 18.07.1991, zuletzt geändert durch den Artikel 1 der Verordnung am 01.07.2017 (BGBl.IS. 1468) maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 49 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 49 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig oder es ist eine vorgelagerte Bebauung mit Schallpegelminderung von 15 dB(A) erforderlich (siehe Tabelle 1 in der Satzung). 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 18005 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.

Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen

Es sind keine weiteren aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Die Werte der Gesundheitsgefährdung von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) werden in Summe Verkehrs- und Gewerbelärm überschritten. Da diese Werte überschritten werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1, vom Mai 1987 festgelegt. Die Orientierungswerte werden an den der Straße zugewandten Fassaden überschritten.

Bei Änderung und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07. "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Somit werden bauliche Maßnahmen im Sinne von §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) bis 50 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 49 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig oder es ist eine vorgelagerten Bebauung mit Schallpegelminderung von 15 dB(A) erforderlich (siehe Tabelle 1 in der Satzung). Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) gesichert ist.

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. Schalldämmlüfter) usw.) festgesetzt.

Schutz vor Gewerbelärm

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine

bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Mischgebiet diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

6.2 Bewertung der Belastung durch vorhandenen und zulässigen Gewerbelärm

(Die Lage der Immissionsorte IO ist der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 42 "Westlich des Lechrings I" der Gemeinde Untermeitingen mit der Bezeichnung LA03-025-G07-01.docx vom 14.12.2017 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH zu entnehmen.)

1. Gewerbelärmemissionen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 34

Hier befindet sich ein Einkaufsmarkt. Im Bebauungsplan gibt es keine Festsetzungen zum Lärmschutz. Es wurden die vorhandenen Lärmemissionen so angesetzt, dass die entsprechend der schalltechnischen Untersuchung zur Firmenansiedlung errechneten Lärmimmissionen an dem Schützenheim um etwa 1 dB(A) überschritten werden.

Darauf aufbauend wurden die Lärmimmissionen im Plangebiet berechnet.

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet von tagsüber / nachts 60 dB(A) / 45 dB(A) tagsüber eingehalten. Zur Nachtzeit treten Überschreitungen an den Ostfassadenseiten von bis zu 2,2 dB(A) auf.

2. Gewerbelärmemissionen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 35

Hier befindet sich ein Einkaufsmarkt. Im Bebauungsplan gibt es keine Festsetzungen zum Lärmschutz.

Für die Immissionsorte im Plangebiet wurden die Beurteilungspegel auf Basis der Angaben im Lärmgutachten zur Firmenansiedlung berechnet.

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet von tagsüber / nachts 60 dB(A) / 45 dB(A) tagsüber und nachts eingehalten.

3. Gewerbelärmemissionen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 36

Hier befindet sich ein Einkaufsmarkt. Im Bebauungsplan gibt es Festsetzungen zum Lärmschutz, die übernommen wurden.

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet von tagsüber / nachts 60 dB(A) / 45 dB(A) tagsüber und nachts eingehalten.

4. Gewerbelärmemissionen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 38

Hier befinden sich die Kreissparkasse sowie Mehr- und Einfamilienhäuser. Im Bebauungsplan gibt es keine Festsetzungen zum Lärmschutz.

Es wurden die Lärmemissionen bzw. die Lärmimmissionen an dem östlich gelegenen Grundstück für um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte ermittelt.

Darauf aufbauend wurden die Lärmimmissionen im Plangebiet berechnet.

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet von tagsüber / nachts 60 dB(A) / 45 dB(A) tagsüber und nachts eingehalten.

5. Gewerbelärmemissionen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 40

Hier befinden sich mehrere Einkaufsmärkte. Im Bebauungsplan gibt es keine Festsetzungen zum Lärmschutz.

Für die Immissionsorte im Plangebiet wurden die Beurteilungspegel auf Basis der Angaben im Lärmgutachten zur Firmenansiedlung berechnet.

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet von tagsüber / nachts 60 dB(A) / 45 dB(A) tagsüber und nachts eingehalten.

6. Gewerbelärmemissionen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 41

Hier befindet sich ein Einkaufsmarkt. Im Bebauungsplan gibt es Festsetzungen zum Lärmschutz, die übernommen wurden.

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet von tagsüber / nachts 60 dB(A) / 45 dB(A) tagsüber und nachts eingehalten.

6.3 Bewertung

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 und auch die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm teilweise überschritten.

Um zu verhindern, dass dadurch unzumutbare Lärmimmissionen und somit ein Abwehranspruch der umliegenden Gewerbebetriebe durch die neuen Nutzungen im Bebauungsplangebiet entstehen, werden an den Fassaden mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte keine offenen Fenster zugelassen. Somit entsteht auch kein Immissionsort im Sinne der TA-Lärm und damit auch kein Abwehranspruch gegen die Gewerbelärmimmissionen.

Bestehendes nördliches Gewerbegebiet

In einiger Entfernung nördlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet. Es sind keine relevanten Lärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten.

Schulsportlärm

Nordwestlich des Bebauungsplangebietes befindet sich eine Schulsportanlage.

Es werden die Immissionsrichtwerte der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV), vom 18. Juli 1991, geändert durch den Artikel 1 der Verordnung (BGBl. IS. 1468) an den relevanten Immissionsorten eingehalten.

Die achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV), vom 18. Juli 1991, geändert durch den Artikel 1 der Verordnung (BGBl. IS. 1468) ist hier im Bebauungsplanverfahren unmittelbar anzuwenden, da in allen nachfolgenden Verfahren diese zur Bewertung von schädlichen Umwelteinwirkungen als Rechtsverordnung angewendet wird.

Somit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 erfüllt. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG 26. September 2002 gehen von der Sportanlage nicht aus.

Durch den Lärm der Schießanlage werden keine unzumutbaren Lärmimmissionen erwartet.

Lärm der Schulnutzung

Durch die Nutzung der Schule (z.B. Pausenhof) werden keine unzumutbaren Lärmimmissionen verursacht.

Freizeitlärm

Westlich des Bebauungsplangebietes ist eine Fläche für Sport- und Spielanlagen (Multifunktionsplatz) situiert. Die Lage dieser Anlage ist so gewählt, dass die Abstände zu den vorhandenen und neu geplanten Wohnnutzungen möglichst groß sind. Somit soll ein Lärmkonflikt möglichst vermieden werden.

Es werden die Immissionsrichtwerte der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV), vom 18. Juli 1991, geändert durch dem Artikel 1 der Verordnung (BGBl. IS. 1468) an den relevanten Immissionsorten eingehalten.

Die achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV), vom 18. Juli 1991, geändert durch dem Artikel 1 der Verordnung (BGBl. IS. 1468) ist hier im Bebauungsplanverfahren unmittelbar anzuwenden, da in allen nachfolgenden Verfahren diese zur Bewertung von schädlichen Umwelteinwirkungen als Rechtsverordnung angewendet wird.

Somit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 erfüllt. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG 26. September 2002 gehen von der Sportanlage nicht aus.

Zukünftige Lärmemissionen durch Fahrverkehr auf der Entlastungsstraße

Es ist eventuell geplant über den bereits bestehenden Lerchenring eine Entlastungsstrecke zu führen.

Die dann in dem Plangebiet entstehenden Lärmimmissionen werden bei der Planung nach den Maßgaben der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV), vom 18.12.2014 berücksichtigt.

Hierfür wird ein Streifen entlang der Straße freigehalten, damit gegebenenfalls eine Lärmschutzwand errichtet werden kann.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung ist über den Lechring zur Lechfelder Straße geplant. 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.

Lärmemissionen durch Parken und Fahrverkehr auf dem Plangebiet (Gewerbelärm)

Diese Lärmbelastung ist nach den Vorgaben der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 zu ermitteln und zu bewerten.

Südwestlich, südlich, südöstlich sowie östlich des Plangebietes sind, getrennt durch die Lechfeldstraße bzw. die Stichstraße zum geplanten Lechring, Gewerbebetriebe situiert. Es ist durch das Parken und durch den Fahrverkehr im Plangebiet mit keinen relevanten Lärmimmissionen in den umliegenden Gewerbegebieten zu rechnen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Sondergebiet. Da der geplante Parkplatz der Mischgebietsflächen MI 1 und MI 2 südlich des MI 1 situiert ist, sind keine relevanten Lärmimmissionen auf Grund der abschirmende Wirkung zum Sondergebiet zu erwarten.

6.4 Kontrolle der festgesetzten baulichen Maßnahmen

Die Kontrolle der Auflagen entsprechend der Festsetzung (Schalldämm-Maße, nicht offenbare Fenster, Baureihenfolge usw.) erfolgt im Genehmigungsverfahren. Wenn ein Freistellungsverfahren eingereicht wird, so kann die Gemeinde hier wählen, ob sie ein Genehmigungsverfahren für erforderlich hält. Nach Art 58 Abs. 4 S. 1 BayBO kann die Gemeinde insbesondere dann ein Genehmigungsverfahren fordern, weil sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Abs. 2 (Einhaltung des Bebauungsplans) oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. Diese Voraussetzung ist hier gegeben. Somit beabsichtigt die Gemeinde für alle Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes nach Art 58 Abs. 4 S. 1 BayBO ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zu fordern.

6.5 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können beim Landratsamt Augsburg zu den üblichen Sprechzeiten nach Voranmeldung eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

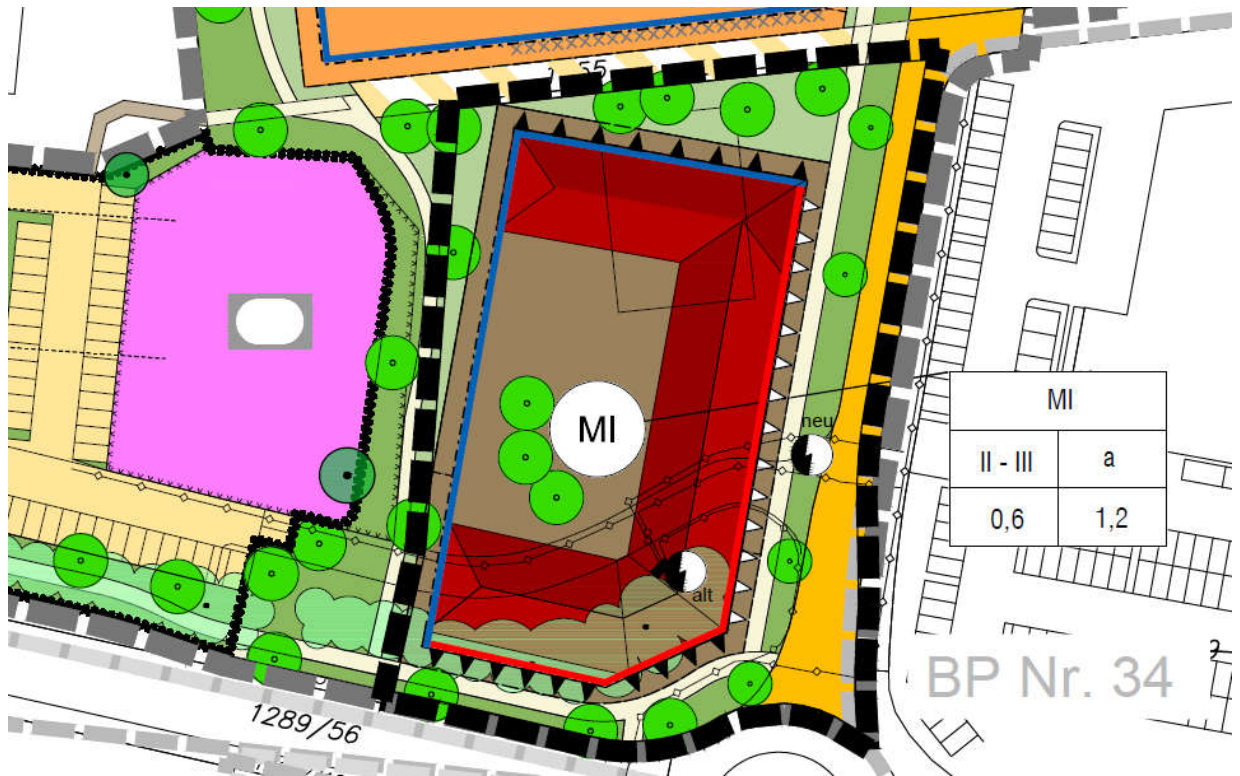
Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstr. 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

7. FLÄCHENSTATISTIK

<u>Geltungsbereich</u>	<u>6.210 m²</u>	<u>100,0 %</u>
1. Bauflächen	3.775 m ²	39,2 %
2. Öffentliche Flächen	2.435 m ²	60,8 %

G) ANLAGEN

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan in der Fassung vom 19.07.2012 o. M.



Bebauungsplan i. d. F. der 5. Änderung vom 07.04.2017 o. M.

