

---

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN



Landkreis Augsburg

---

## 12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES Änderungsbereich: „Lechpark“

### B) BEGRÜNDUNG

### C) UMWELTBERICHT

## ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Untermeitingen

Fassung vom 25.07.2019

## OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 19031

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Anlass der Änderung.....	3
2. Beschreibung des Änderungsbereiches .....	3
3. Beschreibung und Zielnutzun des Änderungsbereiches .....	4
4. Standortauswahl.....	4
5. Übergeordnete Planungen .....	4
6. Ver- und Ensorgung .....	7
7. Sonstiges.....	7
<b>D) UMWELTBERICHT</b>	<b>8</b>
1. Grundlagen .....	8
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	9
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	9
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	9
5. Alternative Planungsmöglichkeiten .....	9
6. Monitoring.....	9
7. Beschreibung der Methodik .....	10

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Anlass für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Lechpark“, der innerhalb seines gesamten räumlichen Geltungsbereiches ein Sonstiges Sondergebiet festsetzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes jedoch als Gewerbliche Baufläche dargestellt, sodass der wirksame Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Ab. 3 BauGB geändert werden muss.

### 2. BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der Änderungsbereich befindet sich im nordöstlichen Gemeindegebiet von Untermeitingen, in nordwestlicher Randlage des Industriegebietes Lechfeld (südlich der Lagerlechfelder Straße) und umfasst die beiden bereits bebauten Grundstücke auf denen sich das Hotel Lechpark und das großteils leerstehende Einkaufszentrum Lechpark befinden.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Lagerlechfelder Straße (St 2027) mit nördlich daran angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Osten von bereits bebauten Gewerbeflächen des Industriegebietes Lechfeld,
- im Süden von der Daimlerstraße mit südlich angrenzenden bereits bebauten Gewerbeflächen des Industriegebietes Lechfeld und
- im Westen von der Siemensstraße mit westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

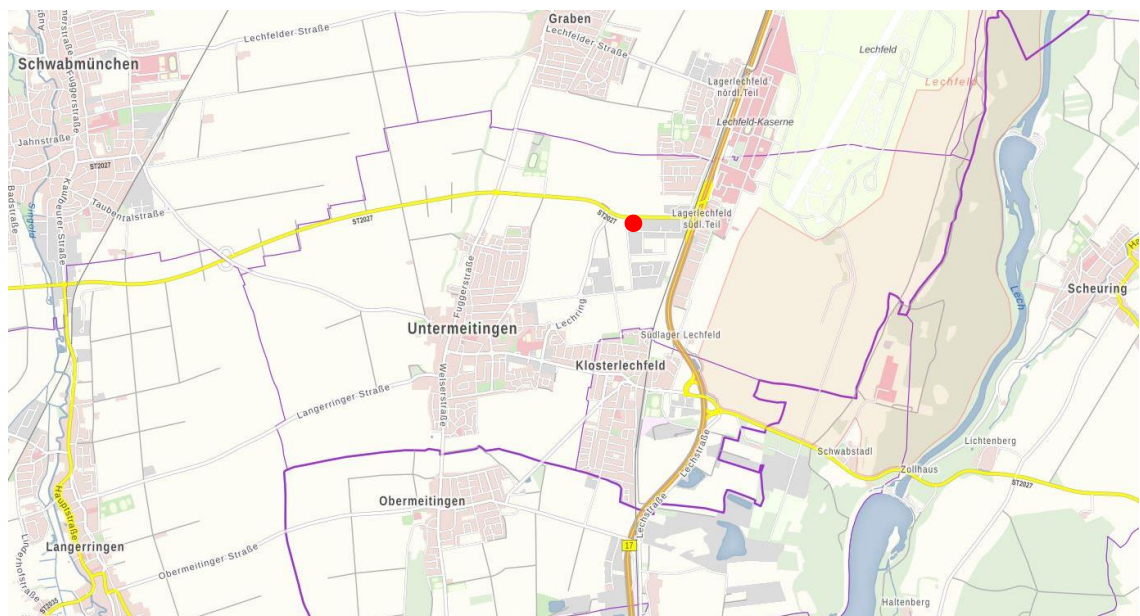


Abb. 1: Topographische Karte – Lage vom Änderungsbereich, o.M.  
(© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 3. BESCHREIBUNG UND ZIELNUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen ist der Änderungsbereich im Süden als Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ und im Norden als Gewerbliche Baufläche dargestellt, während die Zielnutzung für den gesamten Änderungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum / Hotel“ ist.

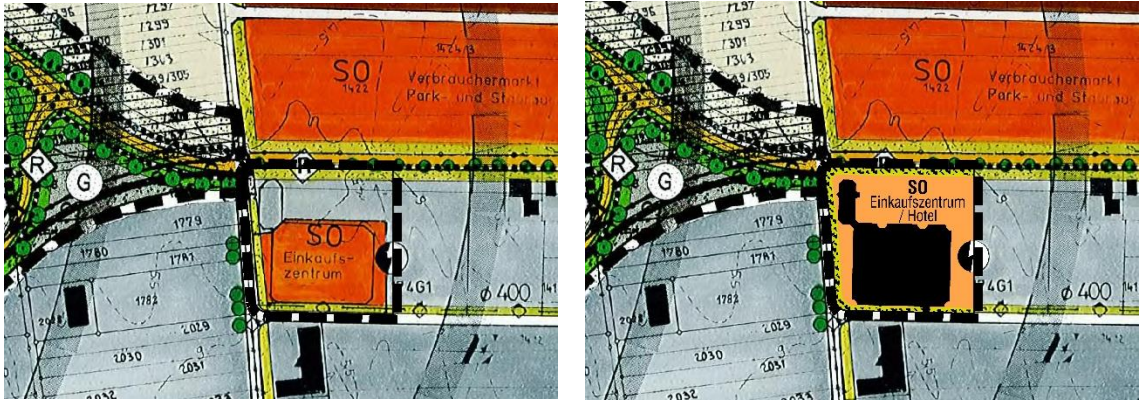


Abb. 2: Ausschnitt a. d. wirksamen FNP (links) und a. d. geänderten FNP (rechts), o.M.

### 4. STANDORTAUSWAHL

Die Gemeinde Untermeitingen beabsichtigt innerhalb des Änderungsbereiches das seit Jahren leerstehende Einkaufszentrum „Lechpark“ zu revitalisieren und in diesem Zuge die bestehende Hotelnutzung sicherzustellen bzw. eine dem Einkaufszentrum vorgelagerte klassische gewerbliche Entwicklung zu vermeiden.

Der Änderungsbereich, für den durch Bebauungsplan bereits Baurecht besteht und der bereits nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt ist, ist im Flächennutzungsplan bereits größtenteils als Sondergebiet Einkaufszentrum dargestellt. Zudem erfüllt der Standort die landes- und regionalplanerischen Voraussetzungen, die für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes zu Grunde zu legen sind; dies wurde im vorgeschalteten Raumordnungsverfahren durch die Regierung von Schwaben bestätigt (s. Pkt. 5.3).

Aus den o.g. Gründen wurde im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sowohl auf eine Untersuchung anderweitiger Nutzungen auf dem gegebenen Standort als auch auf eine Untersuchung anderer Standorte innerhalb des Gemeindegebiets auf ihre Eignung für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes verzichtet.

### 5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Untermeitingen gehört dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (Teilfortschreibung 2018) dem allgemeinen ländlichen Raum der Region 9 (Augsburg) an. Im Regionalplan der Region Augsburg (9) 2007 wird Untermeitingen als ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg und als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum eingestuft. Damit weist Untermeitingen eine zentralörtliche Versorgungsfunktion, insb. für die Lechfeld-Gemeinden, auf.

Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2013/2018 und des Regionalplanes der Region Augsburg (9), die bei der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes zu beachten sind, sind u.a. die im Folgenden aufgeführten.

*Hinweis: Der Regionalplan i.d.F.v. 20.11.2007 wurde noch nicht an die Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2013/2018 angepasst und enthält ggf. widersprüchliche Aussagen zum LEP Bayern 2013/2018.*

### 5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013 / 2018)

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. [...] (1.1.3 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (3.2 (Z)).
- Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig [...] für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe. (5.3.1 (Z))
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...]. (5.3.2 (Z))
- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. (5.3.3 (Z))

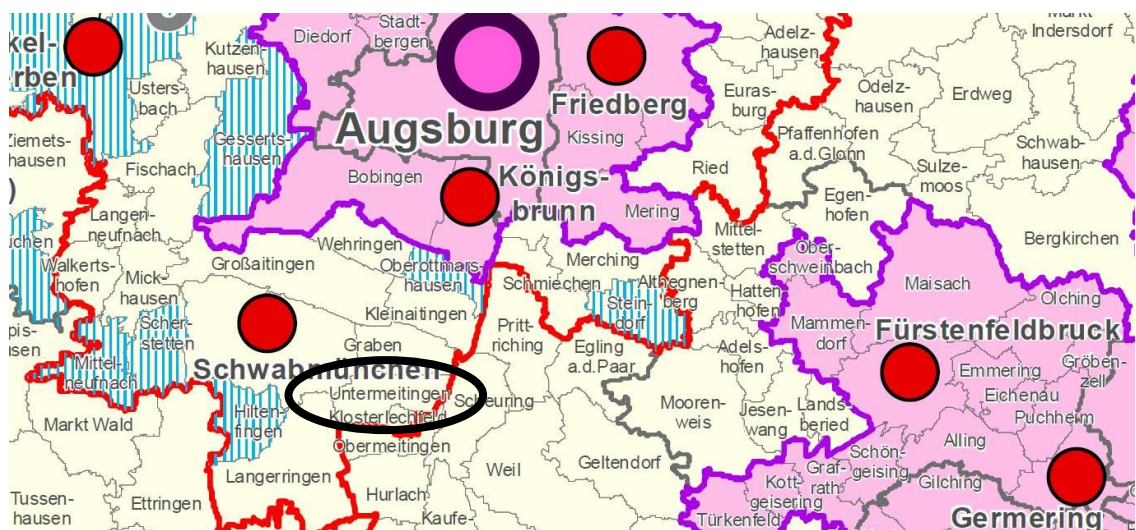


Abb. 3: Ausschnitt a.d. LEP Bayern 2013 (Teilfortschreib. 2018), Anhang 2 Strukturmarte, o.M.

## 5.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

- 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))
- Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. [...] (B II 1.1 (Z))
- Es soll angestrebt werden, eine flächendeckende verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region sicherzustellen. (B II 3.1 (Z))
- Es ist anzustreben, Einzelhandelsgroßprojekte nach Art, Größe und Sortimentstruktur so zu verteilen, dass insbesondere im ländlichen Raum der Region eine regional ausgewogene Versorgung gesichert oder erreicht wird. (B II 3.3 (G))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen [...] unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (Z))

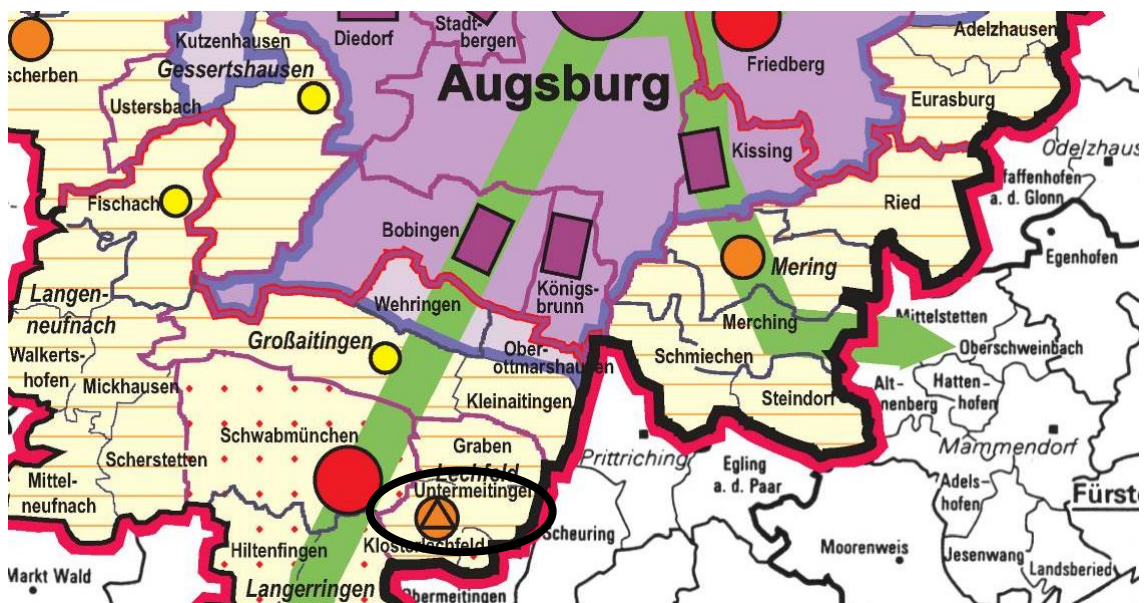


Abb. 4: Ausschnitt a.d. RP 9, Karte 1 Raumstruktur, o.M.

## 5.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013/2018 Bayern und des RP (9) Augsburg

Da es sich bei der Revitalisierung des Einkaufszentrums „Lechpark“ um eine überörtlich raumbedeutsame Maßnahme handelt, erfolgte auf Antrag des Vorhabenträgers durch die Regierung von Schwaben (RvS) als höhere Landesplanungsbehörde bereits ein Raumordnungsverfahren (ROV).

Mit Schreiben vom 06.03.2019 erhielt die Gemeinde Untermeitingen Kenntnis vom Ausgang der landesplanerischen Beurteilung.

Im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung wurden folgende Aussagen seitens der Regierung von Schwaben schriftlich fixiert:

- Die Gemeinde Untermeitingen ist ein „bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum“ und somit einem „Grundzentrum“ gleichgestellt.

- Die Gemeinde Untermeitingen stellt einen geeigneten Makrostandort für die Ansiedlung von „Einzelhandelsgroßprojekten“ dar.
- Die geplante Flächenänderung am bestehenden Standort Lechpark erfolgt in „städtebaulich integrierter Lage“ sowie im „baulich verdichteten Siedlungszusammenhang“.
- Eine Anbindung an den motorisierten Individualverkehr und den ÖPNV (Haltestelle Lechpark, PM) ist gegeben.
- Der „einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich“ wurde mit rd. 15.200 Einwohnern zugrunde gelegt.
- Das Vorhaben fügt sich in das zentralörtliche System ein und wird nur eine unwesentliche Veränderung der Marktverhältnisse bewirken.

*Hinweis: Die landesplanerische Beurteilung kann unter folgendem Link eingesehen werden:*

*[https://www.regierung.schwaben.bayern.de/Aufgaben/Bereich\\_2/Raumordnung/Raumordnungsverfahren\\_abgeschlossen.php](https://www.regierung.schwaben.bayern.de/Aufgaben/Bereich_2/Raumordnung/Raumordnungsverfahren_abgeschlossen.php)*

Auf Grundlage der landesplanerischen Bewertung kann das Vorhaben zur Revitalisierung des Einkaufszentrums „Lechpark“ als mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und dem Regionalplan Augsburg vereinbar betrachtet werden.

Zudem werden mit der Revitalisierung des Einkaufszentrums

- Der vorhandene Gebäudebestand genutzt (ressourcenschonender Umgang mit Rohstoffen),
- die Innenentwicklung gestärkt (zusätzlicher Ressourcenverbrauch / Außenentwicklung vermieden)
- die Versorgungsfunktion von Untermeitingen als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum gestärkt (Sicherstellung einer flächendeckend verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen im ländlichen Raum)
- Arbeitsplätze geschaffen (Verbesserung der Wirtschaftsstruktur).

## **6. VER- UND ENSORGUNG**

---

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Müllabfuhr etc.) ist im Änderungsbereich bereits vorhanden und damit sichergestellt.

## **7. SONSTIGES**

---

Über diese Änderung des Flächennutzungsplanes hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen.

## D) UMWELTBERICHT

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

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

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch der Begründung entnommen werden kann, soll das leerstehende Einkaufszentrum revitalisiert werden. Im Zuge der geplanten Revitalisierung sind keine baulichen Veränderungen oder zusätzlichen Versiegelungen der bereits nahezu vollständig versiegelten Fläche beabsichtigt. Die bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Änderungsbereiches sollen erhalten werden.

#### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i.d.F.v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2018), der Regionalplan der Region Augsburg (i.d.F.v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

##### Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan:

Weder das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) noch der Regionalplan der Region Augsburg (RP 09) machen hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über den Änderungsbereich einschränkende Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Vorhaben relevant sind, sind unter Pkt. 5 dargestellt.

##### Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich derzeit anteilig als „Gewerbliche Baufläche“ und anteilig „Sonstiges Sondergebiet (Einkaufszentrum)“ dar. Mit Vollzug der vorliegenden Änderung soll der Änderungsbereich in Gänze als „Sonstiges Sondergebiet (Einkaufszentrum / Hotel)“ dargestellt werden (s. Begründung, Pkt. 3).

##### Schutzgebiete:

Weder im Änderungsbereich noch in seinem räumlichen Umfeld gelten Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

##### Biotopkartierung:

In der Biotopkartierung Bayern sind weder im Änderungsbereich noch in seinem räumlichen Umfeld Biotop erfasst.



---

## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

---

Aufgrund dessen, dass mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich auf einer bereits bebauten und versiegelten Teilfläche des Änderungsbereiches ein anderer Gebietscharakter ausgewiesen wird, hat die Änderung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter ‚Klima und Lufthygiene‘, ‚Boden, Fläche und Wasser‘, ‚Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt‘, ‚Orts- und Landschaftsbild‘, ‚Mensch (Erholung)‘, ‚Mensch (Immissionen)‘ sowie ‚Kultur- und Sachgüter‘.

Bedingt durch das Vorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen, noch eine Kumulierung der Auswirkungen ersichtlich.

---

## 3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

---

Auch ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würde innerhalb des Änderungsbereiches die bestehende Bebauung / Versiegelung bestehen bleiben.

---

## 4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

---

Da es sich bei dem Änderungsbereich einerseits um eine bereits nahezu vollständig versiegelte Fläche handelt und andererseits auf der nachfolgenden Bebauungsplanenebene (Parallelverfahren) über die bestehende Rechtslage hinaus kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird, wird kein naturschutzfachlicher Ausgleich gem. Leitfaden erforderlich.

---

## 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

---

Die Revitalisierung des Einkaufszentrums ist sinnvoll und auch nachvollziehbar, da damit eine bereits bebaute und versiegelte Fläche einer Nachnutzung zugeführt wird und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen und damit der Flächenverbrauch verringert werden. Das bereits abgeschlossene Raumordnungsverfahren hat zudem bestätigt, dass mit der beabsichtigten Nachnutzung keine landes- oder regionalplanerisch nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Anderweitige Nutzungen wurden daher an dieser Stelle nicht betrachtet.

---

## 6. MONITORING

---

Da die Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

## 7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

---

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden sind, der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben (LEP 2013/218 und RP 9) sowie eines Geodatenabrufes beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), bei der Bayerischen Vermessungsverwaltung (BVV) und bei dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD).

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.