

**Gemeinde Obermeitingen
Bebauungsplan und Grünordnungsplan
„ Sondergebiet Badeseesee“
1. Änderung**

Textteil



**rechtskräftiger
Bebauungsplan**

LARS
consult

**Gesellschaft für
Planung und Projektentwicklung**

Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen,
Tel.:08331/4904-0, Fax: 08331/4904-20

Auftraggeber : **Gemeinde Obermeitingen**
Hauptstraße 23
86836 Obermeitingen
Tel.: 08232/ 2330
Fax.: 08232/ 2846
Email: info@obermeitingen.de
www.obermeitingen.de

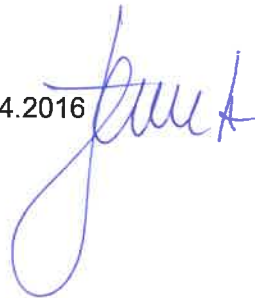
vertreten durch:
Herrn 1. Bgm. Erwin Losert

Auftragnehmer : **LARS consult**
und Verfasser **Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung**
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen
Tel.: 08331/ 4904-0
Fax.: 08331/ 4904-20
Email: info@lars-consult.de
www.lars-consult.de

Harald Zettler Dipl. Ing.

Gegenstand : **Gemeinde Obermeitingen Bebauungsplan mit
Grünordnungsplan „Sondergebiet Badeseesee“
1.Änderung**

Ort, Datum : Memmingen, 06.04.2016



Inhaltsverzeichnis:

(Punkte 1 bis 3 sind Bestandteil der Satzung)

Präambel.....	3
Rechtsgrundlagen.....	4
1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	5
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO	9
3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	12
4 Verfahrensvermerke	14
5 Begründung	17

Präambel

1. Die Gemeinde Obermeitingen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 Abs. 1 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende „1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Sondergebiet Badeseesee“ als Satzung.
2. Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 06.04.2016.
3. Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem „zeichnerischer Teil“ vom 06.04.2016 für den gesamten Geltungsbereich BP „Sondergebiet Badeseesee“, inkl. zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie Kennzeichnung und Hinweisen der Satzung (textlicher Teil) mit Festsetzungen vom 06.04.2016
4. Die bisherigen rechtsverbindlichen Inhalte innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die im Rahmen der 1. Änderung festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

III. Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanzV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 I 1509

IV. Bayerische Bauordnung

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 82, 83 und 84 geänd. (§ 1 G v. 17.11.2014, 478)

V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geänd. (§ 1 Nr. 37 V v. 22.7.2014, 286)

VI. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

1.1 SO

Sondergebiet Badesees (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV; siehe Planzeichnung).

Es sind nur Baumaßnahmen zulässig die im zeichnerischen Teil dargestellt sind, bzw. die der Art eines Badesees nicht widersprechen. Notwendige Betriebsanlagen von Gebäuden bzw. Verkehrsanlagen sind zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

1.2



Offene Bauweise,

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV).

1.3



Baugrenze

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem.

§ 23 Abs. 3 BauNVO geringfügig zulässig:

Notwendige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Verkehrsflächen

1.4



Fußwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ausführung siehe 2.7

1.5



Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV); Beläge sind in wasserdurchlässiger Form herzustellen.

Freiflächengestaltung / Grünordnung

1.6



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

- **Liegewiese**
- **Verkehrsgrün**
- **Sukzessionsflächen**
- **Stellplätze**

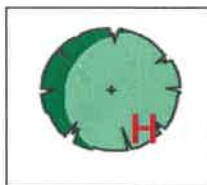
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9 PlanzV).

Herstellung als extensive Wiesenflächen zur Versickerung des Oberflächenwassers und Anpflanzung von Gehölzen gem. Ziffern 1.7, 1.8, 1.9. Die Anpflanzung erfolgt gemäß Plandarstellung. Die Pflanzstandorte sind variabel.

Zur Verminderung der Ausbreitung von Grünlandunkräutern wird für die nicht bepflanzten randlichen öffentlichen Grünflächen mindestens eine 1-2malige Pflegemahd / Jahr festgelegt.

Auf dem Verkehrsgrün, entlang der inneren Erschließungswege und der Liegewiese ist gegenüber den randlichen Grünflächen eine höhere Anzahl der Pflegeschnitte pro Jahr zulässig.

1.7



Laubbaum in Hochstammqualität

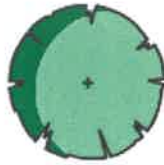
zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB; Nr. 13.2 PlanzV). Verbindliche Anzahl in den gekennzeichneten Bereichen entlang von Wegen und im Bereich von Plätzen und des Parkplatzes, empfohlener Standort.

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16/18

Artenliste Hochstammbäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus torminalis	Elsbeere

1.8



Laubbaum in Solitär-/ Heisterqualität

zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB; Nr. 13.2 PlanzV). Verbindliche Anzahl in den gekennzeichneten Bereichen, empfohlener Standort.

Mindestqualität: SOL, Heister Höhe 200-250

Artenliste Solitärbäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Pinus nigra austriaca	Schwarzkiefer
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba ‚Tristis‘	Hängeweide
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

und lokal bedeutsame Obstsorten.

1.9

Anpflanzung naturnaher Gehölzhecken; siehe

Planzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB; Nr. 13.2 PlanzV).

Die Randbereiche der eingetragenen Gehölzhecken sind mit 3-5 Pflanzreihen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die geplanten Gehölzinnenzonen sind vorrangig mit Solitärgehölzen in Heisterqualität zu begrünen.

Mindestqualität Sträucher: 2 x v. 60-100; Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m

Mindestqualität Heister: SOL und HEI, 3 x v. 200-250; Pflanzabstand 3 x 3 m

Artenliste Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Hippophae rhamnoides -	Sanddorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Artenliste Heister:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

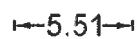
Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

1.10



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13 PlanzV) des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Sondergebiet Badensee“ der Gemeinde Obermeitingen.

1.11



Maßzahlen

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

- | | | |
|-----|---------------------------------|---|
| 2.1 | Dachformen | Es sind folgende Dachformen zulässig:
Satteldach, Pultdach , (Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO). |
| 2.2 | DN 0° - 45° | Dachneigung; DN 7° - 35° Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches in Grad als Mindest- und Höchstmaß. |
| 2.3 | Wandhöhe,
Firsthöhe, | Wandhöhe,
Die Wandhöhe der Gebäude darf max. 3,50 m von OK Gelände, gemessen Außenkante Wand/Schnittpunkt Dachhaut, betragen.
Firsthöhe
Die mittlere Gebäudehöhe, gemessen in der Mitte des Gebäudes bis OK First, darf 6 m nicht überschreiten. |
| 2.4 | Bedachung | Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachplatten in roten bzw. rotbraunen Tönen sowie als Schindeldach bzw. Blechdach zulässig.
Solaranlagen auf den Dächern sind zulässig. (Art. 91 Abs. 1 Nr.1 BayBO). |
| 2.5 | Dachaufbauten | Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig. |

Oberflächengestaltung

- 2.6 Bodenmodellierung in den Grundstücken** Abgrabungen zum Bau notwendiger Anlagen, nach der Modellierung der Gesamtanlage, sind erlaubt. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).
- 2.7 Bodenversiegelung und Oberflächenwasser** Stellplätze sind nur in einer Ausführung als Schotter-Rasen oder als wassergebundene Flächen zulässig. Zufahrten können asphaltiert werden.
Das gesamte anfallende Oberflächenwasser ist zu versickern.
Für die Versickerung nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Grundlage sind immer die zum Zeitpunkt gültigen Verordnungen.
Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über einen Sickerschacht ist auszuschließen.
Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.
Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein. Sofern jedoch über 50 m² Gesamtdachfläche kupfer-,

zinn- oder bleigedeckt sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu beantragen.

Sonstiges

2.8 Außenantennen

Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk- und Fernsehantennen sind zulässig.

Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind unzulässig. (Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO).



2.9 Einfriedungen und Stützmauern

Als Einfriedungen sind Metallzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Sockelmauern sind unzulässig. Laubgehölzhecken sind zulässig.

Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig.

Stützmauern sind unzulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1  Bestehende **Grundstücksgrenzen**
- 3.2 143 Bestehende **Flurnummern**
- 3.3  Übernahme der Gehölzentwicklung gemäß gültigem Rekultivierungsplan der Gemeinde Obermeitingen.
- 3.4 **Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer nachdigitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.
- 3.5 **Ergänzende Hinweise** Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon ist laut Art. 8 Abs.1- 2 DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in München (Referat B1) zu melden. 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. Im Planungsgebiet liegt in ca. 800 m Entfernung der bekannten Trasse der Römerstraße zwischen Augsburg und Füssen sowie von einer spätbronzezeitlichen Siedlung (Inv.Nr. 178300011), mit deren weiteren Ausdehnung nach Osten gerechnet werden muss.
- Archäologische Funde;

	<p>Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.</p>
<p>Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld</p>	<p>Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld nach § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG); Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Augsburg auf.</p>
<p>Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche</p>	<p>Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.</p>
<p>Baumaterialien</p>	<p>Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sollten bei der Bauausführung nicht verwendet werden.</p>
<p>Alllasten</p>	<p>Für die Auffüllungsbereiche beauftragt die Gemeinde in Abstimmung mit dem LRA Landsberg am Lech Bodenschutz einen Gutachter zur Beweissicherungsuntersuchung.</p>

4 Verfahrensvermerke

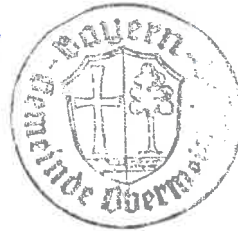
4.1 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 03.02.2012. ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Sondergebiet Badesee" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung zur allgemeinen Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Obermeitingen, den 19.04.2016



1. Bürgermeister Erwin Losert



4.2 Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 02.12.2015. Der Gemeinderatsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Obermeitingen, den 19.04.2016



1. Bürgermeister Erwin Losert



4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht am 27.01.2016, mit der Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planung hat vom 04.02.2016 bis 07.03.2016 stattgefunden.

Obermeitingen, den 19.04.2016



1. Bürgermeister Erwin Losert



4.4 Beteiligung der Behörden

Für die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, wurde am 18.12.2016 bekannt gemacht. Die Beteiligung wurde durchgeführt vom 04.02.2016 bis 07.03.2016.

Obermeitingen, den 19.04.2016

Losert

1. Bürgermeister Erwin Losert



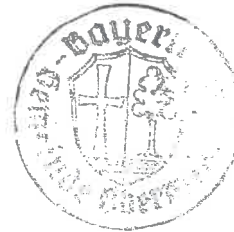
4.5 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 06.04.2016 über die Planfassung vom 06.04.2016.

Obermeitingen, den 19.04.2016

Losert

1. Bürgermeister Erwin Losert



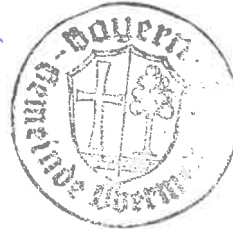
4.6 Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und der zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Obermeitingen, den *19.04.2016*

Losert
.....

1. Bürgermeister Erwin Losert



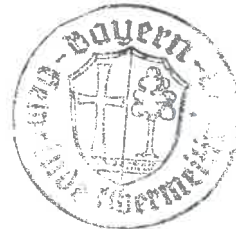
4.7 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 08.04.2016. ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "1. Änderung Sondergebiet Badeseesee" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung zur allgemeinen Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Obermeitingen, den *19.04.2016*

Losert
.....

1. Bürgermeister Erwin Losert



Dieser Textteil ist nur zusammen mit dem zeichnerischen Teil vollständig.

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Sondergebiet Badesee“

Der Gemeinderat hat am 2.12.2015 auf Anraten des Landratsamts Landsberg am Lech, beschlossen, zur 1. Änderung des Bebauungsplan, die Baufenster für das Fischereieinfor-mationsgebäude sowie für den Wasserwachaufenthaltsraum, WC und Umkleideraum durch Baugrenzen festzulegen. Es wurden keine sonstigen Änderungen vorgenommen. Die Festsetzung einer max. Grundfläche für Bauten, ist in diesem Gebiet nicht praktika-bel, da es noch nicht absehbar ist, welche Gebäude für den vorgesehenen gemeindli-chen Betrieb bzw. Organisation notwendig sind. Da die Gemeinde Obermeitingen für alle zukünftigen Bauten Bauherr ist, ist davon auszugehen, dass Sie sich an den Bezugsmaß-stab der durch die Topographie und durch die Festsetzung 1.1 Art der baulichen Nutzung gilt. Und der Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO hält. Nur „Bauten, die der Art eines Badesees nicht widersprechen“, zu genehmi-gen.

Die Grundzüge der Planung sind durch die Festsetzung der Baugrenzen nicht berührt.

Die Gemeinde Obermeitingen beschloss, da die Kriterien des § 13 BauGB sowie des § 13 Abs.1, Ziff.1+2 BauGB gegeben sind, die „1. Änderung Badesee“ nach § 13 BauGB, mit Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern sowie entsprechend § 13 Abs.3 BauGB, durchzuführen.

Der überplante Bereich ist im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** und **Landschafts-plan** als Kiesabbaugebiet ausgewiesen. Der Ausgleich für den Eingriff in die Natur wird im Kapitel 5.5.2 (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) behandelt.

Das **Landesentwicklungsprogramm** aus dem Jahr 1994 ordnet die Gemeinde Ober-meitingen in die Gebietskategorie „ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdich-tungsräume“ ein, die Infolge der Ausstrahlung der Verdichtungsräume hohe Bevölke-rungs- und Arbeitsplatzzuwächse verzeichnen und entsprechendem raumstrukturellen Veränderungsdruck ausgesetzt sind. Diese Räume sollen gezielt so entwickelt werden, dass sie einer „übermäßigen, ringförmigen Erweiterung der Verdichtungsräume entge-genwirken“.

Einzelne Ziele sind:

- Die Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, erneuert und weiter entwickelt werden.

-

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

1. Bereitstellung von Freizeit und Erholungsflächen, für den dörflichen Eigenbedarf und für das Einzugsgebiet des Begegnungslands Lech-Wertach.

5.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

5.2.1 Lage und Größe

Das Sondergebiet befindet sich auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1050/100*; 1050/101*; 1050/102; (mit * gekennzeichneten Flurnummern nur zum Teil) der Gemarkung Obermeitingen an der nördlichen Gemeindegrenze Hurlach. Es umfasst eine Fläche von ca. 4 ha. im westlichen Bereich des ca. 15 ha großen Kiesabbaugebiets der Gemeinde Obermeitingen. Nördlich und südlich schließt intensiv genutztes Grünland an das Sondergebiet an.

5.2.2 Topographische und hydrologische Verhältnisse

Das Gelände liegt mittig zwischen der ca. 800 m westlich gelegenen Kreisstrasse LL 20 (Hurlacherstraße) und der neuen B 17. Die südliche Grenze liegt am Gemeindegebiet Hurlach. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden intensiv genutzt und liegen flach auf einer mittleren Geländehöhe von ca. 567,00 m.ü.NN. Das Grundwasser steht MWSP ca. bei 556,00 m.ü.NN, HHWSP ca. bei 558,16 m.ü.NN, NWSP ca. bei 555,11 m.ü.NN, die Kiesabbau sohle liegt bei ca. 552,0 m.ü.NN. Der Kiesabbau erfolgte von Westen in Richtung Osten und erreichte im Bereich des Badesees das genehmigte Abbauniveau. Dabei wurde im westlichen Grundstücksbereich soweit wiederverfüllt, dass die geplanten Parkplätze und die Liegewiese wie geplant aufgebaut werden können. Um der Gesamtanlage und der Liegewiese den kesselartigen Eindruck zu nehmen und eine natürliche Umgebung mit flachen Böschungen zu erreichen, wird das Grundstück FINr.1050/102 Richtung Norden abgebösch und an die vorhandene Auffüllung angeglichen. Anfallendes Kiesmaterial wird zum Bau der Anlagen verwendet.

Die Uferböschungen erhalten Neigungen von 1:2,5 bis 1:7 und werden mit Riesel bzw. Quarzsand abgedeckt. Die Liegewiese wird mit unterschiedlichen, der Situation ange-

passten Neigungen, versehen. Der Übergang zum Urgelände wird mit bepflanzten bzw. angesäten Böschungen erreicht. Die auf ca. 566,75 m.ü.NN liegenden Stellplätze und Zugänge werden als Schotterrasenflächen bzw. Flächen mit wassergebundener Decke hergestellt. Die Wege zu der Liegewiese und sonstigen Freizeitanlagen werden behindertengerecht mit max. 6% Neigung hergestellt.

5.2.3 Immissionen

Die ca. 800 m westlich gelegene Hurlacher Straße LL 20, ist eine Kreisstraße mit übergeordneter Bedeutung. Die ca. 1000 m nördlich gelegene Klosterlechfelder Straße ist die direkte Verbindungsstraße zur alten B 17 deren Bedeutung seit Eröffnung der B 17 neu abnimmt, da eine Anbindung an die neue B 17 nicht vorhanden ist. Die nächste Bebauung liegt ca. 950 m nordwestlich sowie das Gewerbegebiet ca. 900 m östlich entfernt.

Geräuschbelästigungen sind nur in geringem Umfang zu erwarten.

Geruchs- und Geräuschbelästigungen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden.

5.2.4 Archäologie

Im Planungsgebiet liegt in ca. 800 m Entfernung der bekannten Trasse der Römerstraße zwischen Augsburg und Füssen.

Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität.

5.2.5 Altlasten

Für die Auffüllungsbereiche beauftragt die Gemeinde in Abstimmung mit dem LRA Landsberg am Lech Bodenschutz, einen Gutachter zur Beweissicherungsuntersuchung.

5.3 Entwicklung und Städtebauliche Zielvorstellungen

5.3.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Durch die Festsetzungen des Sondergebiets Badeseesee Obermeitingen soll eine maßvolle Entwicklung für die Freizeitflächen ermöglicht werden.

5.3.2 Geplante bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Badesee“ (SO) im Sinne des § 10 der BauNVO festgesetzt. Es sind nur Baumaßnahmen zulässig die im zeichnerischen Teil dargestellt sind, bzw. die der Art eines Badesees nicht widersprechen. Notwendige Betriebsanlagen von Gebäuden bzw. Verkehrsanlagen sind zulässig

5.3.3 Maß der baulichen Nutzung

Gebäude sind im Bereich der Baugrenzen zu bauen, wobei örtliche Verschiebungen möglich sind und bereits vorhandene Strukturen bzw. Gelände und Einbauten dies notwendig machen. Die Wandhöhe darf max. 3,50 m von OK Gelände mit Außenkante Wand / Schnittpunkt Dachhaut betragen. Die mittlere Gebäudehöhe, gemessen in der Mitte des Gebäudes bis OK First, darf 5 m nicht überschreiten.

5.3.4 Art der baulichen Nutzung

Es sind nur Baumaßnahmen zulässig die im zeichnerischen Teil dargestellt sind, bzw. die der Art eines Badesees nicht widersprechen. Notwendige Betriebsanlagen von Gebäuden bzw. Verkehrsanlagen sind zulässig.

5.4 Bodenordnende Maßnahmen

5.4.1 Verkehr

Die überregionale Erschließung des Badesees wird direkt über einen Anschluss an der Hurlacher Straße LL 20, ca. 450 m vor dem südlichen Ortsschild Obermeitingen, aus Westen über die ca. 880 m lange asphaltierte ca. 3,75 m breite Erschließungsstraße mit zwei ausreichend großen Ausweichstellen und ca. 1,50 beidseitigem befahrbarem Bankett, die ursprünglich zum Abtransport des Kiesel verwendet wurde, erschlossen. Die Erschließung des Kiesabbaugebiets erfolgt jetzt von Osten über das gemeindliche Gewerbegebiet an der B 17. Die Erschließung mit Fahrrädern bzw. zu Fuß erfolgt ebenfalls vom parallel zur LL 20 geführten Geh/Radweg oder von Norden über die gemeindlichen Feldwege, die an die Lechfelderstraße von Obermeitingen anbinden und eine direkte Verbindung zu den Baugebieten und des Zentrums von Obermeitingen darstellen. Auf dem Gelände sind 126 Parkplätze für PKWs sowie ausreichend Stellplätze für Fahrräder vorhanden. Eine Erschließung durch den ÖPNV ist auf Grund der abgelegenen Lage nicht mög-

lich. Eine Anbindung ist aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig, da die Erholungseinrichtung von der Bevölkerung aus dem Raum Lechfeld zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden kann.

5.4.2 Wasser

Eine Anbindung an das Versorgungsnetz des Wasserzweckverbandes Lechfeld aus hygienischen Gründen nicht möglich, weil durch die abgelegene Lage die Versorgungsleitung viel zu lang ist und nur eine geringe Abnahme erfolgt. Der Zweckverband lehnt eine Versorgung ab.

Notwendiges Trinkwasser wird über Trinkwassercontainer zur Verfügung gestellt.

5.4.2.1 Abwasser

Die Abwasserentsorgung der WC – Anlagen erfolgt über eine abflusslose Schmutzwasserkammer, die fachgerecht entleert wird. Bei der Reinigung der PV Module dürfen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden. Ansonsten ist das Waschwasser vollständig zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW).

5.4.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgung des Landkreises Landsberg am Lech. Wertstoffe werden im Wertstoffhof der Gemeinde Obermeitingen gesammelt und von Verwertungsunternehmen abgeholt.

5.4.5 Fernmeldenetz

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.

5.5 Grünordnung / Naturschutz

5.5.1 Grünordnung

Die geplante Grünordnung ist auf die Nutzung eines Badesees mit den erforderlichen Freizeiteinrichtungen ausgerichtet. Die Grünordnung wurde aus dem gültigen Rekultivierungsplan, der im Rahmen der Planfeststellung zur Erweiterung des Kiesabbaus der Gemeinde Obermeitingen an der B 17 aufgestellt wurde, übernommen. Für diese Abbauplanung wurden damals eine landschaftspflegerische Begleitplanung und eine Umweltverträglichkeitsstudie erstellt.

Diese Vorgaben sind in die vorliegende Bauleitplanung und in die Grünordnung übernommen und weiter konkretisiert worden. Zusätzlich zur damaligen Abgrenzung wird das Grundstück Fl.Nr. 1050/102 im Nordwesten in die Planung integriert, um auch in diesem Bereich mit flachen Böschungen einen landschaftlich günstigeren Übergang von der abgesenkten Rekultivierungssohle zum umgebenden Geländeniveau zu erhalten. Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und soll durch eine geeignete Geländemodellierung als Liegewiese und mit naturnahen Gehölzen angelegt werden. Punktuell sind notwendige Umkleidekabinen und ein Sandplatz (Beachvolleyballfeld) vorgesehen.

Die Bepflanzung erfolgt schwerpunktmäßig im Bereich der technischen Anlagen (Fußwege, Kiosk, Stellplätze, etc.) mit Bäumen 1. Ordnung in Hochstammqualität. Innerhalb der geplanten Gehölzanpflanzungen und der geplanten Liegewiese sind zur Beschattung vereinzelt Baumgruppen in Heister- oder Solitärqualität vorgesehen. Die naturnahen flächigen Gehölzpflanzungen sollen die Funktion als Sichtschutz, Randeingrünung und als Biotopflächen übernehmen. Dazu werden die Randzonen der geplanten Gehölzflächen mit einer 3 bis 5 reihigen Strauchhecke angelegt und nach innen mit lockeren Heistern (Bäume 2. Ordnung) fortgeführt. Auf den ausgewiesenen Sukzessionsflächen und im Bereich des Parkplatzes wird kein Oberboden aufgebracht. Diese Flächen werden mit Rohboden (Abraum aus der Grube) verfüllt und eingeebnet. Im Bereich der Sukzessionsinseln, innerhalb der ausgewiesenen Gehölzflächen, werden Mulden und Senken zur Herstellung von Biotopen angelegt.

Mit den vorgegebenen Gehölzarten wurde einerseits auf die Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen Wert gelegt, zum anderen wurden Arten mit hohem Ausbreitungsdruck, wie z.B. Weiden, Esche, etc. nicht verwendet, da diese standortbedingt sich selber innerhalb der zugelassenen Sukzessionsbereiche ansiedeln werden.

Mit dem Vorhaben werden bis auf das untergeordnete Kiosk-Gebäude ausschließlich wasserdurchlässige Flächen und Wege hergestellt. Das anfallende Oberflächenwasser kann damit vor Ort vollständig zur Versickerung gebracht werden.

Die Pflege der offenen Wiesenflächen erfolgt nach dem jeweiligen Nutzungsgrad. Die befestigten Flächenanteile (Stellplätze) sind als Schotterrasen herzustellen. Die nicht befestigten Grünflächen werden als magere extensive Wiesen mit geringer Oberbodenaufgabe hergestellt und dauerhaft unterhalten. Die Pflegemahd wird standort- und nutzungsbedingt mit mind. 2 Schnitten pro Jahr und Abfuhr des Mähgutes ausgeführt. Damit soll die Ausbreitung von Ackerunkräutern vermindert werden.

5.5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung wurde bereits auf der Ebene der Abbau- und Rekultivierungsplanung behandelt. Die Einbeziehung und Gestaltung des nordwestlichen Grundstücks (Fl.Nr. 1050/102) wird nicht als zusätzlicher Eingriff gewertet, da es sich bei dem Grundstück um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche handelt, auf der sich mit den geplanten extensiven Wiesen- und Gehölzflächen gegenüber dem Bestand überwiegend naturnähere Standorte und Lebensräume entwickeln werden.

Auch die bisher im nördlichen Bereich des abgebauten Grundstücks Fl.Nr. 1050/101 im Rekultivierungsplan ausgewiesenen Gehölze werden flächengleich in das erweiterte Grundstück übernommen.

Insgesamt erfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kein neuer Eingriff in die Schutzgüter bzw. es treten keine neuen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft auf.