

Gemeinde Obermeitingen Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Süd III“

Textteil



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
- vertreten durch:
Herrn 1. Bgm. Clemens Weihmayer
- 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
- Bernd Munz, Dipl. Geograph
Harald Zettler Dipl. Ing.
- Gegenstand** : **Gemeinde Obermeitingen Bebauungsplan Süd III
und Grünordnungsplan**
- Ort, Datum** : Memmingen, 07.04.2008

Inhaltsverzeichnis:

(Punkte 1 bis 3 sind Bestandteil der Satzung)

A.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	4
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO.....	9
3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	14
4	Verfahrensvermerke	19
5	Begründung	22

A. Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098)

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

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466).

III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588).

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

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch § 5 Bayerisches DisziplinarG vom 24. 12. 2005 (GVBl S. 665).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

1.1 WA **Allgemeines Wohngebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV; siehe Planzeichnung).

Maß der baulichen Nutzung

1.2 0,35 **Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO; Nr. 2.5 PlanzV) als Höchstmaß.

1.3 I **Anzahl der Vollgeschosse** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 20 Abs. 1 BauNVO)

1.4 FOK **Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV). Sie wird sowohl für das Wohngebäude als auch für die Garage bzw. den Carport festgesetzt. Sie darf max. 0,30 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen.

**1.5 Firsthöhe Max. 8,0 m
Mind. 6,50 m** **Firsthöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8 PlanzV) gemessen am höchsten Punkt des Daches bezogen auf die Fertigfußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses muß mindestens 6,50 m und maximal 8,00m betragen.

**1.6 Wandhöhe = max.
5.85 m;** **Wandhöhe** gemessen an der Außenwand von FOK Fertigfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut). **Maximale Höhe 5,85 m**; bei Pultdächern gilt dies für die niedrige Wandhöhe;
Bei **Grenzgaragen** ist die **max. Wandhöhe 3,0 m**.

(Art.81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

1.7 Gebäude Länge/Breiteverhältnis

Das Gebäude muss mind. 25% länger sein als breit. (Art.81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

Bauweise, Baugrenzen

1.8 O

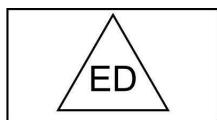
Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV).

1.9



Einzelhäuser sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1 PlanzV; siehe Typenschablonen in der Planzeichnung).

1.10



Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1 PlanzV; siehe Typenschablonen in der Planzeichnung)..

1.11 Mindest Grundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) ist bei Einzelhäusern 500 m²; Bei Doppelhäusern mit mind. 350 m² einzuhalten.

1.12



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5 PlanzV).

1.13



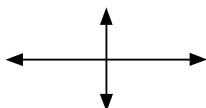
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4 §16 Abs.5 BauNVO; Nr.15.14 PlanzV).

1.14



Umgrenzung von Flächen für Garagen bzw. Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV); sie sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und Baugrenzen zulässig.

1.15

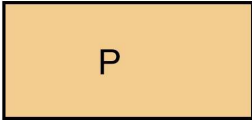
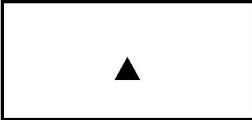



Haupt – First – Richtung wahlweise für das Dach des Hauptgebäudes (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Zulässige Abweichung: max. 5°.


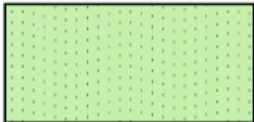
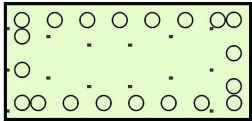
- 1.16 Wohneinheiten** In Wohngebäuden dürfen **max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus errichtet werden.** (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) und max. 1 WE je Doppelhaushälfte

Verkehrsflächen

- 1.17**  **Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV); Ausführung in befestigter Art.
- 1.18**  **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV); Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, bzw. wassergebundene Decke, etc.). Verkehrsberuhigter Ausbau ohne separaten Gehweg.
- 1.19**  **Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV) mit Bemaßung für das Regelprofil.
- 1.20**  **Versickerungsflächen für Oberflächenwasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) aus den Verkehrsflächen über die belebte Bodenzone in den Untergrund bzw. in Rigolen. Die Erlaubnis über die Versickerung von Oberflächenwasser hat nach TRENGW zu erfolgen.
- 1.21**  **Einfriedungsverbot** ; beträgt die Tiefe der Vorgärten zwischen öffentlicher Grundstücksgrenze und Gebäude weniger als 2,0 m so darf diese Fläche vor dem Gebäude nicht eingefriedet werden.
- 1.22**  **Fußwege bzw. Radwege** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Ausführung siehe 2.9

- | | | |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.23 |  | Öffentliche Park und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Ausführung siehe 2.9 |
| 1.24 |  | Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Ausführung siehe 2.9 |
| 1.25 |  | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze bzw. Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV); |

Freiflächengestaltung / Grünordnung

- | | | |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.26 |  | Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB; Nr. 13.2 PlanzV). Artenauswahl nach Artenliste unter 1.29, verbindliche Anzahl in den jeweiligen Bereichen, d. h. max. 4,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt, empfohlener Standort. |
| 1.27 |  | Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9 PlanzV). Bepflanzung siehe 3.7 |
| 1.28 |  | Ortsrandeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; 13.2.1 PlanzV), Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Pflanzenauswahl siehe Liste 3.7, ohne Gemeiner Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>). |
| 1.29 | Pflanzgebot | Pflanzgebot in den privaten Grundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):
Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 250 m ² Bauplatzfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (siehe 3.7) oder ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Festset- |

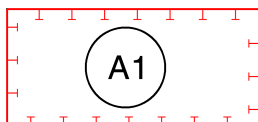
zungen gebunden, wobei mindestens ein Baum in unmittelbarer Nähe zur Erschließungsstraße gepflanzt werden muss (max. 4,00 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt).

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I. 1985 S. 2551) genannten.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Gehölze aus der Liste gem. Pkt. 3.7 zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 18-20 cm Stammumfang.


Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

1.30



Geplante **Ausgleichsfläche** mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; 13.1 PlanzV) A1

Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

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

1.32  Maßzahlen

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

2.1 Abstandsflächen Für die **Abstandsflächen** von Gebäuden gilt in jedem Fall Art. 6 der BayBO. Für Garagen bzw. überdachte Stellplätze in Grenzbebauung gilt Art. 6 Abs. 9 BayBO.

2.2 Dachformen **Es sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Pultdach, Versetztes Pultdach, Walmdach, Zeltdach;** (Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO. First-richtung des Hauptgebäudes bzw. der Garage / Carport ist über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden. Dacheinschnitte sind unzulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO).

Die Dachformen gelten auch für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten) sowie für Gebäude Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Gartenhäuschen, Nebengebäude),

2.3 DN 12° - 45° **Dachneigung; DN 12° - 45°** maximaler Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches in Grad als Mindest- und Höchstmaß. Festgesetztes Maß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. (Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO;).

Die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden

ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen und darf bis zu 10 Grad abweichen. Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig

2.4 Bedachung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachplatten in Rot bzw. Rotbraunen Tönen zulässig. Ausnahme: Beim Bau einer Solaranlage über die gesamte Dachfläche darf die rückwärtige Dachfläche mit anthrazitfarbenen nicht glänzenden Dachplatten belegt werden. Dachrinnenverblendungen sind nicht erlaubt. (Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO).

2.5 Wiederkehre und Zwerchgiebel

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, in der Flucht mit der Außenwand, die Traufe ist unterbrochen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: (Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO).

- Bauweise als Einzelhaus oder Doppelhaus mit Satteldach.
- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m.
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m.
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m.

-
- 2.6 Dachaufbauten** Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern zulässig.
 - Ausführung als sog. Giebelgaube (auch "stehende Gaube" genannt) oder als Schleppgaube (letzttere zulässig ab einer Mindest-Dachneigung des dazugehörigen Daches des Hauptgebäudes von 40 ° und ab einer Mindest-Neigung der Gaube zur Horizontalen von 20 °).
 - Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): max.3,0 m.
 - Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m.
 - Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m
Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m.
(Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO).
- 2.7 Dachüberstände** Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden, Garagen bzw. Carports darf trauf- und giebelseitig maximal 0,70 m betragen (Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO). Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig.

Oberflächengestaltung

- 2.8 Bodenmodellierung in den Grundstücken** Abgrabungen für Lichtgräben an Kellerfenstern sind erlaubt.
Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).
- 2.9 Bodenversiegelung und Oberflächenwasser** Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünter Fugen, Schotter-Rasen, Drain - Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.
Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist auf dem Grundstück zu versickern.
Das gesamte gesammelte Niederschlagswasser im öffentlichen und privaten Bereich 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 (TRENKW). 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 nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
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.

Garagen / Carports und Stellplätze

- 2.10 Stauraum vor Garagen** Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten, diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche.
- 2.11 Stellplatzschlüssel** Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Obermeitingen sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Sonstiges

- 2.12 Außenantennen** Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-, Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. 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).
- 2.13 Einfriedungen und Stützmauern** Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m auszubilden. Zwischen den einzelnen Baugrundstücken sind neben senkrechten Holzlattenzäunen oder Metallzäunen auch Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen

Höhe von 1,00 m zulässig. Sockelmauern sind unzulässig. Laubgehölzhecken (siehe Pflanzliste unter 3.7) sind zulässig.

Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig.

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

2.14 Fassadengestaltung

Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind Putze und Wandverkleidungen mit hellem Anstrich oder Wände aus Holz zulässig.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 

Bestehende **Grundstücksgrenzen**

3.2 

Vorschlag für **Grundstücksparzellierung**

3.3 143

bestehende **Flurnummern**

3.4 GS 1
710 m²

Parzellierungsnummer / ca. Parzellengröße

3.5 

Geplante Gebäude

3.6 

Geplante Garagen / Carports mit Zufahrt

3.7 Pflanzempfehlungen

Es wird empfohlen im Bereich der privaten Gärten Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden.

Bäume I. Ordnung:

- | | |
|--------------|---------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Walnussbaum | Juglans regia |
| Vogelkirsche | Prunus avium |

Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Wildbirne	Pyrus communis
Wildapfel	Malus sylvestris

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher

Felsenbirne	Amelanchier spec.
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Stachelbeere	Ribes grossularia
Johannisbeeren	Ribes nigrum, R. Alpina
Heimische Rosen	R. canina, R. arvensis, R. gallica, R. pimpinellifolia
Salweide	Salix caprea
Weißdorn	Crataegus spec
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Ranker:

Waldrebe	Clematis spec.
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

Schling-Knöterich Polygonum aubertii

Thuja - Hecken sind nicht erlaubt.

Im Bereich der privaten Grünflächen und der Straße zugewandten Bereiche ist die Verwendung von nicht standortgerechten Gehölzen sowie buntlaubigen und buntnadeligen Gehölzen zu vermeiden.

Zu vermeiden ist die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I. 1985 S. 2551) gelten.

3.8 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.

3.9 Ergänzende Hinweise Archäologische Funde;

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. 400 m Entfernung der bekannten Trasse der Römerstraße zwischen Augsburg und Füssen sowie von einer spätbronzezeitli-

chen Siedlung (Inv.Nr. 178300011), mit deren weiteren Ausdehnung nach Osten gerechnet werden muss.

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.

- Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art.7BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Dezember 2005) und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
- Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen

	<p>Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen</p>
Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld	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
Erschließungsmaßnahmen	Die Gemeinde behält sich das Recht vor, während der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen uneingeschränkt die bereits veräußerten Bauparzellen nutzen zu dürfen. Mit dem Tag der Abnahme der Erschließungsmaßnahmen erlischt dieses Recht.
Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche;	Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.
Landwirtschaft Emissionen;	Die von der Landwirtschaft bzw. den landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen sind von den künftigen Eigentümern bzw. Anwohnern des Plangebiets uneingeschränkt zu dulden.
Baumaterialien;	Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sollten bei der Bauausführung vermieden werden.
Grund- und Schichtwasseraustritte;	Bei event. Grund- und Schichtwasseraustritten wird empfohlen entsprechende bauliche Vorsorgemaßnahmen (z.B. wasserdichte Keller)zu treffen.

4 Verfahrensvermerke

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 29.01.2007.

der Gemeinderatsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht

Obermeitingen, den

.....

(1. Bürgermeister Weilmayer)

4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht am 20.11.2007, mit der Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planung, hat vom 10.12.2007 bis 04.01.2008 sowie bei einer öffentlichen Versammlung am 30.11.2007 stattgefunden.

Obermeitingen, den

.....

(1. Bürgermeister Weilmayer)

4.3 Beteiligung der Behörden

Für die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB, wurde am 10.12.2007 bis 04.01.2008 eine vorgezogene Beteiligung durchgeführt.

Obermeitingen, den

.....

(1. Bürgermeister Weilmayer)

4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2008 bis 28.03.2008 (Billigungsbeschluss vom 11.02.2007, Entwurfsfassung vom 11.02.2008, Bekanntmachung fand am 13.02.2008 statt.

Obermeitingen, den

.....

(1. Bürgermeister Weihmayer)

4.5 Beteiligung der Behörden

Für die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB wurde vom 21.02.2008 bis 28.03.2008 die Beteiligung durchgeführt.

Obermeitingen, den

.....

(1. Bürgermeister Weihmayer)

4.6 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 07.04.2008 über die Planfassung vom 07.04.2008.

Obermeitingen, den

.....

(1. Bürgermeister Weihmayer)

4.7 Ausfertigungsvermerk

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

Obermeitingen, den

.....

(1. Bürgermeister Weihmayer)

4.8 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 10.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Süd III" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung zur allgemeinen Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Obermeitingen, den.....

.....

(1. Bürgermeister Weihmayer)

Plan aufgestellt am:

Plan geändert am:

Planer: Planungsbüro LARS consult Memmingen

.....

(Unterschrift)

Dieser Textteil ist nur zusammen mit dem zeichnerischen Teil vollständig.
Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers.

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der überplante Bereich ist im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** und **Landschaftsplan** als Allgemeines Wohngebiet 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 Obermeitingen in die Gebietskategorie „ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ ein, die Infolge der Ausstrahlung der Verdichtungsräume hohe Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzuwächse verzeichnen und entsprechendem raumstrukturellen Veränderungsdruck ausgesetzt sind. Diese Räume sollen gezielt so entwickelt werden, dass sie einer „übermäßigen, ringförmigen Erweiterung der Verdichtungsräume entgegenwirken“.

Einzelne Ziele sind:

- Durch eine ausgewogene gemeindliche Planung soll der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichen Bauland Rechnung tragen und auf deren sinnvolle Zuordnung hingewirkt werden.
- Die Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, erneuert und weit entwickelt werden.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

1. Bereitstellung von Wohnraum, hauptsächlich für den dörflichen Eigenbedarf und damit nachhaltiger Umgang mit Flächenressourcen, da es sich um eine Ortsabrundung im Süden von Obermeitingen handelt. Da zurzeit die Grundstücke südlich der Alpenblickstrasse nicht verfügbar sind, wurde das südlichste Grundstück entsprechend dem Flächennutzungsplan zur Nutzung als Wohngebiet, überplant. Das geplante Gebiet ist an die vorh. Erschließung von Wasser und Abwasser ohne großen Aufwand möglich.

5.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

5.2.1 Lage und Größe

Das Baugebiet befindet sich auf den Grundstücken mit den Flurnummern 450 *; 458; 392* (mit * gekennzeichneten Flurnummern nur zum Teil) der Gemarkung Obermeitingen und südlich der Alpenblickstrasse am südlichen Ende des Gewannes. Es umfasst eine Fläche von ca.2.4 ha.

Im Süden, Osten und Norden und schließt intensiv genutztes Grünland an das Baugebiet an.

5.2.2 Topographische und hydrologische Verhältnisse

Das Gelände liegt flach zwischen bestehender Bebauung im Westen und dem vorh. Feldweg im Süden und Osten. Die Erschließungsstraße verläuft dabei auf dem Feldweg Richtung Westen zur Urlacherstrasse. Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 10 m an.

5.2.3 Immissionen

Die ca. 400 m westlich gelegene Hurlacher Straße LL2 ist eine Kreisstrasse mit übergeordneter Bedeutung. Die ca. 200 m nördlich gelegene Klosterlechfelderstrasse ist die direkte Verbindungsstrasse zur alten B 17 deren Bedeutung zur Eröffnung der B 17 neu, abnehmen wird, da eine Anbindung an die Neue B 17 nicht vorgesehen ist .

Geräuschbelästigungen sind nur in geringem Umfang zu erwarten.

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

5.2.4 Archeologie

Im Planungsgebiet liegt in ca. 400 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.

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.

- Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Dezember 2005) und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
- Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

5.3 Entwicklung und Städtebauliche Zielvorstellungen

5.3.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Durch die baulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine maßvolle, angepasste Bauentwicklung, vor allem für Einheimische stattfinden.

5.3.2 Geplante Bauliche Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,35 liegt unter der in § 17 BauNVO festgesetzten maximalen Überbauung.

Da lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, soll der eher ländliche Charakter erhalten bleiben. Dies wird durch die privaten Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen noch verstärkt.

Die Dachneigung wird mit 15° bis 45° so gewählt, da es sich die neuen Baukörper gut in das bestehende Ortsbild einfügen können.

Die Neubauten sind mit ihren im wesentlichen Dachflächen in Ost - West Richtung ausgerichtet, Wahlmöglichkeit die Firstrichtung zu ändern besteht. Hiermit ist auch eine wirtschaftliche Nutzung von Sonnenenergie möglich.

5.3.3 Maß der baulichen Nutzung

Neben der Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche trägt vor allem die Festsetzung der ROK (=Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss) dazu bei, die Baukörper maßvoll in die Topografie des Geländes einzubinden.

5.3.4 Art der baulichen Nutzung

Art der Nutzung: WA (§ 4 BauNVO)

Bruttofläche: 24.168 m²

5.3.5 Anzahl der Gebäude

22 Neubauten entstehen in offener Bauweise mit je ca. 1 Wohneinheit (maximal 2 Wohneinheiten) nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes bebaut wird.

5.3.6 Flächenverteilung unbebaute Parzellen

22 Parzellen Wohnbauland	16.638 m ²	69 %
Öffentliche Erschließung	4.471 m ²	18 %
Öffentliche Grünfläche / Kinderspielpl/	<u>3.059 m²</u>	<u>13 %</u>
Gesamtfläche	24.168 m ²	100,0%

Auf Grund der Pflanzgebote auf privater Grundstücksfläche und einer somit erfolgenden Durchgrünung der Bauparzellen und des Straßenraumes sowie des durchgrüneten Kinderspielplatzes, wird im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan nur eine kleine öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Die Ortsrandeingrünungen im Süden, Westen und Norden in einer Breite von 5,0 m sind private Eingrünungsmaßnahmen die entsprechend der Vorgegebenen Rastern zu bepflanzen sind.

5.4 Bodenordnende Maßnahmen

5.4.1 Verkehr

Die Erschließung des neu zu bebauenden Bereichs erfolgt von der Hurlacher Strasse über die Zufahrt des Baugebiets Süd I über den gemeindeeigenen Feldweg (Fl.-Nr.392) zur Stichstrasse des geplanten Baugebiets. Am nördlichen Ende der Stichstraße bietet die provisorische Wendeanlage Typ 2 der EAE 95 die Möglichkeit zu wenden.

Die Hurlacher Straße mit Anschlussmöglichkeiten zur B 17 und Ortsmitte liegt in etwa 400m Entfernung.

5.4.2 Wasser

Das Baugebiet wird an das Wasserversorgungsnetz des Wasserzweckverbandes Lechfeld angeschlossen.

5.4.3 Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Schmutzwasserkanal in der Südstrasse (Trennsystem), zur Kläranlage Lechfeld.

5.4.4 Stromversorgung

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

5.4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgung des Landkreises Landsberg am Lech.

Wertstoffe werden im Wertstoffhof der Gemeinde gesammelt und von Verwertungsunternehmen abgeholt.

5.4.6 Fernmeldenetz

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.

5.5 Grünordnung / Naturschutz /

5.5.1 Grünordnung

Die geplante Freiflächenkonzeption für den Neubaubereich zeigt eine ökologisch wirksame Durchgrünung des Plangebiets mit einheimischen Laubbaum- und Obstbaumpflanzungen (nach Liste Pflanzgebot Pkt. 1.29 und nach Liste Pflanzempfehlungen Pkt. 3.7). Pro angefangene 250 m² Bauparzelle ist ein heimischer Laubbaum bzw. ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen, wobei jeweils ein Baum davon an der Erschließungsstraße in einem maximalen Abstand von 4,00 m zur Grundstücksgrenze gepflanzt werden muss. Dadurch wird die festgesetzte Durchgrünung des öffentlichen Straßenraumes unterstützt und die Funktion der Straßenräume als untergeordnete Grünzüge sichergestellt.

Da das geplante Baugebiet den künftigen Ortsrand von Obermeitingen bildet, wird zusätzlich zu den privaten Pflanzgeboten, in den Gärten im Westen und Süden aber auch im Osten eine strukturierte 5 m breite **Ortsrandeingrünung** durch eine in Nord-Süd-bzw. Ost-West Richtung verlaufende Baum- und Strauchpflanzung (Fläche für Bindung mit Bepflanzung laut 3.7) hergestellt.

5.5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden (= „Leitfaden“). Dabei muss zuerst der **vorhandene Bestand** und die **Schwere des Eingriffs** bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**, lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“

ableiten, mit dem die Fläche, in die eingegriffen wird, multipliziert wird. Auf diese Weise wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

Daher wird die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nur auf die neu zu bebauenden Flächen angewandt. Flächen in denen gegenüber dem Bestand kein zusätzlicher Eingriff stattfindet, werden nicht gewertet. Dies trifft im vorliegenden Fall auf die Feldwege und den Bereich des Kinderspielplatzes sowie auf die Ortsrandeingrünung zu.

Die neu zu bebauende Fläche wird in Ihrer **Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild** in folgende Einheit eingeteilt „Kategorie I – Gebiet mit geringer Bedeutung“, da es sich um landwirtschaftlich intensiv genutztes Ackerland handelt.

Die **Ermittlung der Schwere des Eingriffs** erfolgt ebenfalls nach dem „Leitfaden“. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt. Die Erschließung der neu zu bebauenden Flächen erfolgt über einen bisher landwirtschaftlichen Feldweg in flächensparender Bauweise vom Baugebiet Süd I im Westen aus. Die Fahrbahnbreite wird mit 4,50 bis 5,00 Metern festgesetzt. Es handelt sich daher bei dem Vorhaben um eine Maßnahme mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B).

Die für den **Ausgleich relevante Eingriffsfläche** wird wie folgt berechnet:

Eingriffsfläche

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	24.171 m ²
Abzgl.: öffentliche Grünfläche	3.059 m ²
Kinderspielplatz	1.630 m ²
Feldweg	870 m ²
Für den Ausgleich relevante Eingriffsfläche	18.612 m²

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan sind für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie für die Schwere des Eingriffs folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt worden. Auf Grund der Art der Festsetzungen kann von einer sehr hohen Umsetzungsrate ausgegangen werden.

Tabelle: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Flächensparende Erschließung durch maßvolle Grundstücksgrößen	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Arten und Lebensräume sowie Boden
Verbot tiergruppenschädigender Bauteile wie Sockelmauern bei Zäunen	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Arten und Lebensräume
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge und Festsetzung der Versickerung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Wasser sowie Boden
Anpassung des Baugebietes an den Gelände-verlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Boden
Naturnahe Gestaltung privater Gärten, Pflanzgebot bezogen auf die jeweilige Größe des Grundstückes,	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Landschaftsbild sowie grünordnerische Maßnahme zur Wohnumfeldgestaltung
Eingrünung der Erschließungsstraße und des Wohnumfeldes durch Festsetzung von Baumpflanzungen als Verkehrsgrün	Grünordnerische Maßnahme zur Wohnumfeldgestaltung
Aufbau einer wirksamen Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen durch heimische Bäume und Heckenstrukturen im Osten	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Landschaftsbild
Ausweisung von privaten Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Einfriedung, die nicht eingefriedet werden dürfen, als weitere Eingrünungsmaßnahme der Erschließungsstraße	Grünordnerische Maßnahme zur Wohnumfeldgestaltung

Ausgleichsflächenermittlung

Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie Schwere des Eingriffs, im Zusammenhang mit einer hohen Umsetzungswahrscheinlichkeit der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Fachliche Rechtfertigung für die Anwendung der niedrigen Kompensationsfaktoren innerhalb der zur Verfügung stehenden Spanne nach Abb. 7 des Leitfadens) ergibt sich folgende **Ausgleichsflächenermittlung**:

Tabelle: Ausgleichsflächenermittlung

Bestand	Größe	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf
Landwirtschaftliches Grünland	18.612 m ²	gering	0,2	3.722 m ²
Gesamtausgleichsflächenbedarf				m²

Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die grundsätzliche Eignung einer potenziellen Ausgleichsfläche (vgl. 1.30) beurteilt sich vor allem danach, ob diese aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann. Die Fläche mit der FINr. 1050/28 steht der Gemeinde zur Verfügung.

Tabelle: Ausgleichsmaßnahmen

Nr.	Beschreibung	Fläche
A1	<ul style="list-style-type: none">▪ Aufbau von Heckenstrukturen im nordwestlichen Teil der Fläche sowie z. T. entlang des vorhandenen Weges;▪ Pflanzung einer Streuobstwiese (zweireihig);▪ extensive Nutzung des Grünlandes durch überwiegende Schafbeweidung	5.986 m ²

Lage: Die Ausgleichsfläche liegt ca. 220 m östlich des Dorfrandes. Im Norden grenzt eine ehemalige Kiesgrube an, die mittlerweile dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Zur Zeit wird der östliche Teil der vorgesehenen Ausgleichsfläche zwar noch von einer Stromleitung überspannt. Diese wird jedoch im Laufe der nächsten Monate zum Teil abmontiert, so dass es zu keinerlei Konflikten zwischen aufwachsenden Bäumen und Stromleitung kommt, wenn bei der Pflanzung der Obstbaumhochstämme dies mit berücksichtigt wird. Auf die notwendigen Abstände zur Freileitung der LEW muss bei der Pflanzung Rücksicht genommen werden.

Durch die Extensivierung der Grünlandnutzung und die damit verbundene Entwicklung magerer und blütenreicher Saumgesellschaften in Abwechslung mit einer naturnahen Baum- und Strauchpflanzung werden die fachlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan bzw. der darin enthaltenen fachlichen Vorgaben (u. a. Arten- und Biotopschutzprogramm,) umgesetzt. Ergänzt werden diese Strukturen durch Obstbaumpflanzungen in Hochstammqualität. Insbesondere wird mit dieser Ausgleichsfläche auch die Forderung des Landschaftsplanes Obermeitingen zum Aufbau eines lokalen Biotopverbundes zwischen den bestehenden Trittsteinbiotopen der ehemaligen Kiesgrube im Norden und von Heckenstrukturen im Süden, die im Rahmen der Flurbereinigung gepflanzt wurden umgesetzt. Insofern erfüllt die Ausgleichsfläche im wesentlichen zwei ökologische Funktionen. Zum einen wird die Funktion des Biotopverbundes bezüglich Heckenstrukturen und zum anderen zum Aufbau magerer Standorte auf der Lechterasse damit erfüllt. Damit wird eine Fläche der Kategorie I (bisher geringe Bedeutung für

Naturhaushalt und Landschaftsbild) in eine Fläche der Kategorie III aufgewertet (zukünftig hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf von 3.722 m² wird durch die Ausgleichsfläche A1, welche eine Gesamtfläche von 5.986 m² einnimmt, vollständig abgedeckt. Die restliche Fläche von 2.264 m² sollen dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben werden.