

**Gemeinde Obermeitingen  
Bebauungsplan und Grünordnungsplan  
„3. Änderung Süd IV“**

**Textteil**



---

**LARS**  
consult

**Gesellschaft für  
Planung und Projektentwicklung**

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

---

---

<b>Auftraggeber</b>	<b>Gemeinde Obermeitingen</b> Hauptstraße 23 86836 Obermeitingen Tel.: 08232 / 2330 Fax.: 08232 / 2846 Email: info@obermeitingen.de www.obermeitingen.de  vertreten durch: Herrn 1. Bgm. Clemens Weihmayer
<b>Auftragnehmer und Verfasser</b>	<b>LARS consult</b> <b>Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung</b> 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.
<b>Gegenstand</b>	<b>Bebauungsplan Süd IV und Grünordnungsplan 3. Änderung</b>
<b>Ort, Datum</b>	Memmingen, 12.12.2012

---

## **Inhaltsverzeichnis:**

(Punkte 1 bis 3 sind Bestandteil der Satzung)

<b>A. RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
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 .....	20
5 Begründung .....	21
6 Anhang .....	31

## **A. Rechtsgrundlagen**

### **I. Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585,2617).

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

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 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. 588BayRS2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25. Feb. 2010 (GVBl. S. 66).

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

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796Bay.RS2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400).

## 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 **II** **Anzahl der Vollgeschosse II (zwei)** (§ 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 gilt für das Wohngebäude.. Sie darf max. 0,30 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen.
- 1.5 **Firsthöhe max. 8,5 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 8,50 m** betragen.
- 1.6 **Wandhöhe = max.  
6,10 m;** **Wandhöhe** gemessen an der Außenwand von FOK Fertigfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut). **Maximale Höhe 6,10 m**; bei Pultdächern gilt dies für die niedrige Wandhöhe. Die Wandhöhe von Zwerchgiebel

und Wiederkehren dürfen von der Höhe des Hauptgebäudes abweichen.

Bei **Grenzgaragen** gilt die **max. Wandhöhe 3,0 m.** (gemessen von der natürlichen Geländehöhe) siehe 1.6.1 (Art.81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

**1.6.1 Festlegung der natürlichen Geländehöhe für Grenzgaragen**

**Natürliche Geländehöhe Art.6 Abs.4 BayBo**

Sie gilt für das Garagengebäude. Sie liegt 0,30 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen an der von der Garage angebauten Grundstücksgrenze.

**1.7 Gebäude Länge/Breiteverhältnis**

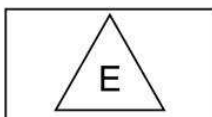
**Das Gebäude muss mind. 10% länger sein als breit.** (Art.81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

**Bauweise, Baugrenzen**

**1.8 O**

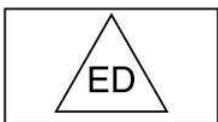
**Offene Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV).

**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. 3.1.4 PlanzV; siehe Typenschablonen in der Planzeichnung).

**1.11 Mindest Grundstücksgröße**

**Die Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) ist bei Einzelhäusern 500 m<sup>2</sup>;

**1.12**

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

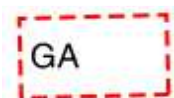
1.13



**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

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

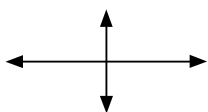
1.14



**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 und Doppelhaushälfte errichtet werden.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Wird auf Grd.Stck. (GS) Nr. 7 kein Doppelhaus realisiert, sind ebenso 4 Wohneinheiten zulässig.

**Verkehrsflächen**

1.17



**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.

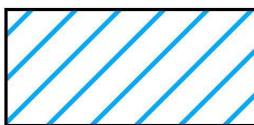
1.18



**Straßenbegrenzungslinie**

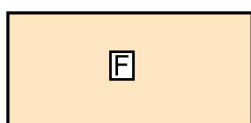
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV) mit Bemaßung für das Regelprofil.

1.19



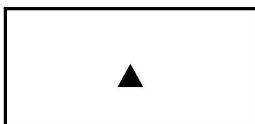
**Versickerungsflächen für Oberflächenwasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) aus den Verkehrsflächen über die belebte Bodenzone in den Untergrund bzw. in Rigolen. Die Erlaubnis über die Versickerung von Oberflächenwasser hat nach TRENGW zu erfolgen.

1.20



**Fußwege bzw. Radwege** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Ausführung siehe 2.9

1.21



**Grundstückszufahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Ausführung siehe 2.9

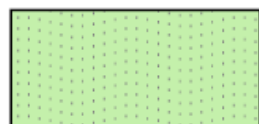
### Freiflächengestaltung / Grünordnung

1.22



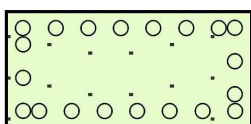
**Laub- bzw. Obstbaum** zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB; Nr. 13.2 PlanzV). Artenwahl nach Artenliste unter 0, verbindliche Anzahl in den jeweiligen Bereichen, d. h. max. 4,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt, empfohlener Standort.

1.23



**Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9 PlanzV). Bepflanzung siehe 3.7

1.24



**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 (*Syringa vulgaris*).



## 1.25 Pflanzgebot

**Pflanzgebot** in den privaten Grundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

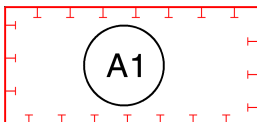
Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (siehe 3.7) oder ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Festsetzungen gebunden, wobei mindestens ein Baum 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

1.26



Geplante **Ausgleichsfläche** mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; 13.1 PlanzV) A1, A2 und A3  
Der Ausgleichsflächenbedarf von 3.340 m<sup>2</sup> wird auf drei externen Ausgleichsflächen erbracht:  
929 m<sup>2</sup> werden der bestehenden Ausgleichsfläche A1 auf der Flur Nr. 1050/28 zugeordnet  
Die verbleibenden 2.410 m<sup>2</sup> werden den bestehenden Ausgleichsfläche A2 und A3 auf der Fl. Nr. 419 und Fl. Nr. 381 zugeordnet  
Nähere Erläuterungen sind der Begründung zu entnehmen.

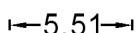
## Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

1.27



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

1.28



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).  
Firstrichtung des Hauptgebäudes ist über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden. Dacheinschnitte sind unzulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO). Die Dachformen gelten auch für Garagen und sowie für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Schleppegauben, Wintergärten) sowie für Gebäude Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Gartenhäuschen, Nebengebäude),
- 2.3 DN 12° - 45°** **Dachneigung; DN 12° - 45°** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches in Grad als Mindest- und Höchstmaß.  
Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig
- 2.4 DN 7°** **Für Pultdächer ist eine Dachneigung von 7° als Mindestmaß zulässig;**
- 2.5 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. 91 Abs. 1 Nr.1 BayBO).
- 2.6 Wiederkehre und Zwerchgiebel, Dachgauben** 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).

- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 1/2 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: 1,50 m.
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m.

## **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).

## Oberflächengestaltung

- 2.8 Bodenmodellierung in den Grundstücken** 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 begrünten 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 (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 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 m<sup>2</sup> Gesamtdachfläche kupfer-, zinn- oder bleigedeckt sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu beantragen.

#### **Garagen / Carports und Stellplätze**




- |             |                             |   |
|-------------|-----------------------------|---|
| <b>2.10</b> | <b>Stauraum vor Garagen</b> | 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. |
| <b>2.11</b> | <b>Stellplatzschlüssel</b>  | Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Obermeitingen sie ist Bestandteil dieser Satzung.   |

#### **Sonstiges**

- |             |                      |   |
|-------------|----------------------|---|
| <b>2.12</b> | <b>Außenantennen</b> | 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 m<sup>2</sup>** **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.

**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 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.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 Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen

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

Erschließungsmaß-  
nahmen

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 öf-  
fentlichen 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 Emissi-  
onen;

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.

Meldung der Ausgleichs- und Ökokontoflächen an das Landesamt für Umwelt (LfU)

Die Meldung der Ausgleichsflächen durch die Gemeinde Obermeitingen in das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt ist gesetzlich gefordert, gemäß Art. 6a Abs. 3a BayNatschG bzw. Art. 6b Abs.7 BayNatSchG

## 4        **Verfahrensvermerke**

### 4.1        **Dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes**

„Süd-IV“ der Gemeinde Obermeitingen gemäß § 13 BauGB

1.        Der Beschluss zur Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB wurde vom Gemeinderat Obermeitingen am 12.12.2012 gefasst und am 14.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2.        Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Auslegung am Entwurf der 2. vereinfachten Änderung hat in der Zeit vom 24.01.2013 bis 22.02.2013 stattgefunden (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

3.        Der Satzungsbeschluss zur 3. vereinfachten Änderung wurde vom Gemeinderat Obermeitingen am 05.03.2013 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

4.        Die ortsübliche Bekanntmachung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 07.03.2013. Dabei wurde auf die Rechtsfolgender §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Obermeitingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
( 1. Bürgermeister Weihmayer)

#### **Ausfertigungsvermerk**

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

Obermeitingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
( 1. Bürgermeister Weihmayer)

## 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 dieses Baugebiet nördlich an das Baugebiet Süd „III“ angrenzt und einen weiteren Abschnitt darstellt, der den Lückenschluss zum bestehenden südlichen Ortsrandes weiter führt. Da zurzeit die Grundstücke südlich der Alpenblickstrasse nicht verfügbar sind, wurde nördlich an das bestehende Baugebiet Süd III, 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\*; 456/1; 456/2; 457; (mit \* gekennzeichneten Flurnummern nur zum Teil) der Gemarkung Obermeitingen und südlich der Alpenblickstrasse und nördlich dem Baugebiet Süd III. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Im 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 der vorh. Bebauung im Süden. Die Erschließungsstraßen schließen an die vorhandenen Erschließungsstrassen des Baugebiets Süd III an wobei 2 Grundstücke über die Südstrasse erschlossen werden. Das 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 seit Eröffnung der B 17 neu, abnimmt, da eine Anbindung an die Neue B 17 nicht vorhanden ist .

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. 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 weitere 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 Einzelhäuser zulässig sind, soll der eher ländliche Charakter erhalten bleiben. Dies wird durch die privaten Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen noch verstärkt.

Die Dachneigung wird mit 12° bis 45° so gewählt, dass sich die neuen Baukörper gut in das bestehende Ortsbild einfügen können.

Die Neubauten sind mit ihren im wesentlichen Dachflächen in Ost - West Richtung ausgerichtet, Wahrmöglichkeit 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)

### 5.3.5 Anzahl der Gebäude

19 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

21 Parzellen Wohnbauland	78 %
Öffentliche Erschließung	14 %
Öffentliche Grünfläche	<u>8 %</u>
Gesamtfläche	100,0%

Auf Grund der Pflanzgebote auf privater Grundstücksfläche erfolgt eine Durchgrünung der Bauparzellen. Die Eingrünung des Straßenraumes erfolgt über das im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan festgesetzte Straßenbegleitgrün. Durch die Ortsrandeingrünung im Osten mit einer Breite von 5,0 m ist ein harmonischer Übergang des Wohngebietes in die freie Landschaft gewährleistet. Die Ortsrandeingrünung befindet sich auf privatem Grund.

## **5.4 Bodenordnende Maßnahmen**

### **5.4.1 Verkehr**

Die Erschließung des neu zu bebauenden Bereichs erfolgt über die Erschließungstrassen des Baugebiets Süd III über die Hurlacher Strasse. Die entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufende Erschließungsstrasse wird provisorisch an die östliche Erschließungsstrasse angebunden somit ist der Ringschluss gegeben. Die Gemeinde plant, bei einer weiteren baulichen Entwicklung Richtung Norden, die entstandenen und weiteren Baugebiete an die Lechfelderstrasse neu anzuschließen um den Verkehr Richtung Osten nicht über die Südstrasse bzw. Alpenblickstrasse zu leiten. Die Hurlacher Straße mit Anschlussmöglichkeiten zur B 17 und Ortsmitte Obermeitingen liegt in etwa 400m Entfernung die Lechfelderstrasse ca. 170 m.

### **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. 0 und nach Liste Pflanzempfehlungen Pkt. 3.7). Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> 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 Richtung Osten von Obermeitingen bildet, wird zusätzlich zu den privaten Pflanzgeboten, in den Gärten im Osten eine strukturierte 5 m breite **Ortsrandeingrünung** durch eine in Nord-Süd 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 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	17.293 m <sup>2</sup>
<b>Nicht als Eingriffsfläche werden gerechnet:</b>	
Ortsrandeingrünung	336 m <sup>2</sup>
Bestehende westliche Erschließungsstraße	257 m <sup>2</sup>
<b>Eingriffsfläche gesamt:</b>	<b>16.700 m<sup>2</sup></b>

#### **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
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

**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
Intensive landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	16700 m <sup>2</sup>	gering	0,2	3.340 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtausgleichsflächenbedarf</b>				<b>3.340 m<sup>2</sup></b>

**Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:**

Der Ausgleichsflächenbedarf von 3.340 m<sup>2</sup> wird drei bestehenden Ausgleichsflächen zugeordnet.

### **Ausgleichsfläche A1: Fl. Nr. 1050/28**

929 m<sup>2</sup> des Ausgleichsflächenbedarfes werden einer bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes und Grünordnungsplans „Süd III“ überplanten Ausgleichsfläche zugewiesen.

Diese Ausgleichsfläche liegt auf der Fl.-Nr. 1050/28 ca. 220 m östlich des Dorfrandes von Obermeitingen. Als Maßnahmen wurden in o. g. Bebauungsplanverfahren der Aufbau von Heckenstrukturen, die Pflanzung einer Streuobstwiese sowie eine extensive Grünlandnutzung festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Süd III“ ist insgesamt ein Flächenüberschuss an überplanter Ausgleichsfläche von 2.264 m<sup>2</sup> verblieben. (Dem Anhang ist ein Auszug aus der Ausgleichsflächenplanung des genehmigten Bebauungsplanes Obermeitingen „Süd III“ zu entnehmen.)

Von diesen 2.264 m<sup>2</sup> sind weitere 1.335 m<sup>2</sup> dem aktuell im Verfahren befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan „Gebiet zur Behandlung, Lagerung und Umschlag von Abfällen in Obermeitingen“ zugewiesen worden. Damit verbleiben auf der Fl. Nr. 1050/29 noch weitere 929 m<sup>2</sup> überplanter Ausgleichsfläche ohne Zuordnung zu einem Bebauungsplan.

Gemäß § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie § 200a Satz 2 BauGB können Maßnahmen zum Ausgleich bereits vor Baumaßnahmen und ihrer Zuordnung sowie räumlich unabhängig zum Eingriff durchgeführt werden.

Entsprechend werden diese 929 m<sup>2</sup> überplanter Ausgleichfläche nun dem gegenständlichen Bebauungsplan Obermeitingen IV zugeordnet.

### **Ausgleichsfläche A2 und A3: Fl. Nr. 381 und Fl. Nr. 419**

Im Rahmen der Flurbereinigung Obermeitingen III sind auf den beiden Flurnummern von der Teilnehmergemeinschaft Ausgleichsmaßnahmen geplant und ausgeführt worden. Diese Maßnahmen gehörten zur Kategorie „Maßnahmen auf Flächen Dritter“ da die Grundstücke Gemeindebesitz waren. Die Gemeinde Obermeitingen hat die Pflanzmaßnahmen für die Anerkennung zum vorliegenden Bebauungsplan monetär abgelöst. Dem Ausgleichsflächen- Bebauungsplan können die Maßnahmen der Entwurfsfassung der damaligen Planungen aus den Jahren 1997/1996 entnommen werden. Aus dem Plan wird zudem ersichtlich welche Bereiche davon bereits umgesetzt worden sind.

Die Maßnahmen wurden in der damaligen Textfassung 1997 wie folgt festgelegt:

**Maßnahmenkonzept:**

„Durch die Anlage von Hecken, Einzelbäumen und Grasstreifen soll südlich von Obermeitingen ein Biotopverbundsystem aufgebaut werden. (...). Aufgrund der Standortverhältnisse (geringmächtige Bodendecke über Kies) bietet sich im Lechfeld die Anlage von magerkeitsliebenden Beständen besonders an.“

**Beschreibung der Maßnahmenart:**

„Anlage einer Kraut- und Grasflur mit magerkeitsliebenden Arten. Bepflanzung mit lockeren Hecken und Einzelbäumen und -sträuchern.“

**Erläuterung zu den Maßnahmen:**

Schaffung extensiv genutzter Blumenwiesen, Kraut- und Grasfluren bzw. Magerrasenbestände (Lechfeld):

- Ansaat einer Saatgutmischung mit Kräutern und Gräsern (Sukzession wg. Aufkommen von Disteln ungünstiger);
- teilweise Oberbodenabtrag zur Reduzierung des Nährstoffgehalts (Oberboden auf anliegende Felder verteilen);
- evtl. Einbringen von Steinhäufen, Altholzhaufen

Pflanzung von Hecken:

- vorwiegend Bäume 2. Ordnung und Sträucher, gestufter Aufbau mit Gras-/Krautsaum;
- Breite: 8-10 m, 4-reihig,  
Arten:  
Bergfeld: Hasel, Roter Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche, Liguster  
Lechfeld: Schlehe, Weißdorn, Liguster, Schneeball  
Qualität: 3x verpfl., Bäume 150-200 cm; Sträucher 60-100 cm  
Abstand: 1 m x 1 m

Einzelbäume:

- Arten 1. und 2. Ordnung
- Arten: Esche, Winterlinde, Stieleiche, Feldahorn, Eberesche oder ortstypische Obstbaumsorten  
Qualität: 3 x verpfl.; Stammumfang: 14-16/16-18/18-20 cm  
Pflanzabstand: mind. 10 m

## 6 Anhang

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Süd III“, Gemeinde Obermeitingen: Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen auf der Flur Nr. 1050/28:

### **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"><li>▪ Aufbau von Heckenstrukturen im nordwestlichen Teil der Fläche sowie z. T. entlang des vorhandenen Weges;</li><li>▪ Pflanzung einer Streuobstwiese (zweireihig);</li><li>▪ extensive Nutzung des Grünlandes durch überwiegende Schafbeweidung</li></ul>	5.986 m <sup>2</sup>

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 Flurbereini-



gung 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 m<sup>2</sup> wird durch die Ausgleichsfläche A1, welche eine Gesamtfläche von 5.986 m<sup>2</sup> einnimmt, vollständig abgedeckt. Die restliche Fläche von 2.264 m<sup>2</sup> sollen dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben werden.