

Obermeitingen
Landsberg am Lech



Bebauungsplan
„Süd VI“

nach § 13b BauGB, mit integrierter Grünordnung

i.d.F. vom 04.08.2022

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung

Auftraggeber Gemeinde Obermeitingen Hauptstraße 23 86836 Obermeitingen	Tel.: 08232/2330 Fax: 08232/2846
Planung Ingenieurbüro MOD-PLAN – Dipl.-Ing. (FH) B. Emek Poststraße 5 87616 Marktoberdorf	Tel.: 08342/705167-0 Fax: 08342/705167-9 E-Mail: info@mod-plan.de

Satzung der Gemeinde Obermeitingen für den Bebauungsplan „Süd VI“, mit integrierter Grünordnung

Präambel

Die Gemeinde Obermeitingen erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – vom 14. August 2007 (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan als Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 730, 1050/72, 1050/73, 1050/74 (TF), alle Gemarkung Obermeitingen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,2 ha auf.

Die genaue Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom __. __.2022. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der gleichen Fassung beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes wird als Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, unterteilt in die Teilgebiete WA-1 und WA-2, festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 Hs. 2 allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.
- 3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8.1 dieser Satzung enthalten.
Die vorgenannten städtebaulichen Werte gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.
Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden. Für Stellplätze darf, sofern diese versickerungsfähig (Rasenpflastersteine, Fugenpflaster mit ausreichend Fugenbild, wassergebundene Decke, u. dgl.) ausgebildet werden, der so zulässige Wert bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 überschritten werden.
- 4.2 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude.
 - 4.2.1 WA-1: Je Doppelhaushälfte ist maximal eine WE zulässig.
Es sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die kleinere Wohneinheit ist nur in untergeordneter Ausführung (max. 40% der gesamten Wohnfläche des Einzelhauses) zulässig.
 - 4.2.2 WA-2: Je Doppelhaushälfte ist maximal eine WE zulässig.
Für die in der Planzeichnung mit „MFH“ bezeichneten Bauplätze sind ab 725 m² Grundstücksfläche 6 WE und je zusätzlicher 75 m² eine weitere WE zulässig bis zu einem Maximum von 12 WE für Grundstücke ab 1.175 m².

§ 5 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen, Größe des Baugrundstücks

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß Planeinschrieb zulässig.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

- 5.3 In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptfirstrichtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden.
- 5.4 Es gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Obermeitingen. Ist keine solche Satzung mehr in Kraft, so gilt Art. 6 BayBO.
- 5.5 Baugrundstücke müssen für Einzelhäuser mindestens 500 m² und je Doppelhaushälfte mindestens 290 m² aufweisen.

§ 6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

- 6.1 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen. Die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden darf im Mittel nicht mehr als 3 m betragen. Zur Bemessung der Wandhöhe siehe untenstehenden Punkt 8.2 der Satzung.
- 6.2 Für Garagen sind Satteldächer vorgeschrieben. Für Carports sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung von Garagendächern darf nicht steiler sein als die des Hauptgebäudes. Werden Garagen oder Nebengebäude an das Hauptgebäude angebaut, sind auch Pultdächer zulässig; das Pultdach muss dann mit der hohen Seite am Hauptgebäude anschließen. Die Neigung des Pultdaches des angebauten Nebengebäudes darf ebenfalls nicht steiler sein als die des Hauptgebäudes.
- 6.3 Die Firsthöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden darf 4,50 m nicht überschreiten.
- 6.4 Tiefgaragen sind zu überdecken und zu begrünen. Für Tiefgaragenzufahrten sind auch begrünte Flachdächer oder begrünte Pultdächer mit Dachneigung in Fahrtrichtung zulässig. Einhausungen von Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 6.5 Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
- 6.6 Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m² und mit einem umbauten Raum bis max. 60 m³ sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, aber nicht auf den festgesetzten Grünflächen. Sie müssen von der Hinterkante Straße bzw. Fußweg einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten und dürfen die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.
- 6.7 Garagen und Carports müssen von der Hinterkante Straße bzw. Fußweg einen seitlichen Abstand von mind. 0,50 m einhalten und dürfen die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.
- 6.8 Es gilt im Übrigen die Stellplatzsatzung der Gemeinde Obermeitingen in der jeweils rechtsgültigen Fassung.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer mit heimischen Arten nach den nachfolgenden Pflanzlisten durchzuführen, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgeboten kann um bis zu 3 m abgewichen werden. Die mit „*“ markierten Arten fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).
- 7.2 Je Baugrundstück sind je 300 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein Baum im Hochstamm bzw. zwei Obstbäume im Halbstamm nach Pflanzliste 2 oder 5 Sträucher nach Pflanzliste 3 zu pflanzen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Straßenbegleitbäume gem. Pflanzliste 1 und Sträucher gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen.
- 7.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten und sonstige Hofnutzungen benötigt werden, sind zu begrünen.
- 7.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

Pflanzliste 1:

Mindestqualität: Bäume, Hochstamm, 2x verpflanzt, mit Drahtballen, Kronenansatz mind. 180 cm hoch
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)*, Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)*, Carpinus Betulus (Hainbuche)*, Tilia cordata (Winter-Linde)*

Pflanzliste 2:

Mindestqualität: Bäume, Hochstamm, 2x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche)*, Crataegus lavalley „Carrierei“ (Baum-Weißdorn), Prunus avium (Vogelkirsche)*, Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Mindestqualität: Obstgehölze, auch Halbstamm, 2x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 8-10 cm

Vorschlagsliste Arten: Äpfel (Berner Rosenapfel, Klarapfel, James Grieve, Glockenapfel), Birnen (Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne), Kirsche: Hedelfinger, Zwetschge: Wangenheims Früh

Pflanzliste 3:

Mindestqualität: Sträucher 2 x v. H. 60 –100 cm

Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avelana (Haselnuss), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).

Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen, wobei ein Anteil bis 10% zulässig ist.

- 7.5 Bei den Genehmigungsplänen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen. (Maßstab 1 : 200, Angabe Gehölzbestand, die zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen u. ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschließlich der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße)

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude (nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

- 8.1 Für das Bauland im Geltungsbereich werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	Max. WH	Max. FH	Dachform, Dachneigung	Anzahl der Geschosse
WA-1	6,5 m	9,50 m	18-30°, SD, WD	III
WA-1 altern.	5,5 m	9,50 m	31-45°, SD	III
WA-1 nur bei D	6,5 m	10,50 m	18-40°, SD	III
WA-2	6,75 m	11,75 m	31-40°, SD	III

Erklärungen:

D = Doppelhaus
SD = Satteldach
WD = Walmdach
III = maximal drei Geschosse
WH = max. Wandhöhe
FH = max. Firsthöhe

- 8.2 Wandhöhe:

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Diese darf maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Dies gilt auch für den Bezugspunkt für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut in der senkrechten Verlängerung der traufseitigen Außenwand.

Firsthöhe:

Die Definition erfolgt analog zur Wandhöhe als der Abstand zwischen OK RFB und Oberkante First.

- 8.3 Die Wandhöhe beträgt mindestens 4,25 m.

- 8.4 Die maximale Giebelbreite beträgt 13 m. Bei Einzelhäusern muss die Traufseite mindestens 15 % länger sein als die Giebelbreite, bei Doppelhäusern mindestens gleich lang.

- 8.5 Dachausbildung:

Für Hauptgebäude sind Satteldächer oder Walmdächer zulässig.

- 8.5.1 Satteldächer:

Die Dachseiten sind symmetrisch, also gleichschenkelig mit mittigem First und ohne Versprung auszubilden.

- 8.5.2 Walmdächer:

Wie Satteldächer, wobei alle Dachflächen dieselbe Dachneigung aufweisen müssen. Der Walm ist voll auszubilden. Krüppel-, Schopf- oder Fußwalmdächer sind unzulässig. Dachaufbauten sind unzulässig.

- 8.5.3 Abschleppungen über angesetzte Gebäudeteile, Schuppen u.dgl. sind darüberhinaus zulässig. Der Dachüberstand beträgt an den Giebel- und Traufseiten 0,30 bis 0,70 m. Für Garagen und Nebengebäude gilt kein Mindestüberstand.
- 8.6 Die Dacheindeckung hat bei den Haupt-, Garagen- und Nebengebäuden mit Dachplatten (z.B. Dachziegel, Betondachsteine, Dachpfannen) in roter bis brauner Farbe oder anthrazitfarben zu erfolgen.
- 8.7 Es sind ausschließlich folgende Dachaufbauten zulässig: Widerkehr, Zwerchgiebel, Giebelgaube. Schleppegaupe, Fledermausgauben u.ä. sind nicht zulässig. Als Dacheinbauten sind Dachflächenfenster zulässig.
- 8.7.1 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit mindestens 31° Dachneigung zulässig.
- 8.7.2 Es ist nur eine Art und Größe für die Dachaufbauten einer kompletten Gebäudeeinheit (Dächer) zulässig.
- 8.7.3 Die Summe der Dachaufbauten darf pro Dachseite bei Einzelhäusern die Hälfte der gesamten Gebäudelänge, bei Doppelhäusern 2/3 der Gebäudelänge der jeweiligen Haushälfte nicht überschreiten.
- 8.7.4 Je Dachseite sind nur entweder Zwerchgiebel oder ein Widerkehr zulässig. Diese müssen in Bezug auf die Dachneigung mit einer maximalen Toleranz von 5° wie das Hauptgebäude ausgeführt und wie das Hauptgebäude eingedeckt sein.
- 8.7.5 Der First des Dachaufbaus muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 8.7.6 Für Doppelhäuser gilt: Dachaufbauten müssen einen Abstand von der gemeinsamen Wand von mindestens 1,00 m einhalten. Gemeinsame Dachaufbauten über die Haushälften hinweg sind unzulässig.
- 8.7.7 Dachaufbauten dürfen eine maximale Toleranz von 5° gegenüber der Dachneigung des Hauptgebäudes aufweisen. Dachaufbauten müssen wie das Hauptdach sein.
- 8.7.8 Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 8.8 Solarenergieanlagen sind sowohl integriert in die Dachfläche als auch auf dem Dach (bis max. 0,15 m über Dachfläche) zulässig. Aufständerungen auf dem Dach und über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung oder Elemente, die mehr als 10 cm vor der Fassade oder in einem anderen Winkel zur Fassade stehen, sind gänzlich unzulässig. Vor First und Dachrand ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
- 8.9 Die Baukörper sind über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Der First darf nicht über die kürzere Seite des Gebäudes verlaufen.
- 8.10 Erker und Dachterrassen sind nicht zulässig.
- 8.11 Bei der Fassadengestaltung sind Putzfassaden mit hellen Farben und Holzschalungen, jedoch keine grellen Farbtöne (außer Weiß) zulässig.
- 8.12 Bauvorhaben müssen sich organisch in das Gelände einfügen.

§ 9 Einfriedung / Freiflächengestaltung

- 9.1 Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Obermeitingen. Zudem müssen Einfriedungen für Kleintiere durchgängig (mindestens abschnittsweise 0,15 m Bodenfreiheit) gestaltet sein.
- 9.2 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden oder mit Pflaster herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist möglichst zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
- 9.3 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 Prozent Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- 9.4 Bei Bauvorhaben sind Veränderungen des natürlichen Geländes um maximal 0,50 m Aufschüttung oder Abgrabung, jedoch nicht in 1,50 m Abstand zu Nachbargrundstücken, zulässig. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweiligen Grundstücks auszugleichen; dies ist dann in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben.

- 9.5 Abgrabungen vor Kellerfenstern zum Zwecke der Belichtung sind auf einer Gebäudeseite um bis zu 1,50 m Tiefe und maximal auf 1/3 dieser Gebäudeseite, jedoch nicht in 1,50 m Abstand zu Nachbargrundstücken, zulässig.

§ 10 Hochwasserschutz / Wasserwirtschaft

- 10.1 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
- 10.2 Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
- 10.3 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- 10.4 Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
- 10.5 In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.
- 10.6 Das von den Planstraßen anfallende gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser ist in den anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen zu versickern.
- 10.7 Verschmutzte Straßenabwässer von stark frequentierten Kreisstraßen sowie Staatsstraßen und Bundesstraßen sind vor Einleitung in ein Gewässer entsprechend vorzubehandeln, s. Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerungen (RAS-Ew).

§ 11 Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen Hügelgräber, Schanzen, Burgställe, Altstraßen und andere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche Objekte genießen ebenfalls den Schutz des Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, dem Bauordnungsamt, Landratsamt Landsberg am Lech sowie der Gemeinde Obermeitingen gemeldet werden müssen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Bodenschutz / Schutzgut Boden

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendigste begrenzt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Altlasten: Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim

Planungsträger vorhanden sein, die sich z. B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2.

BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BbodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BbodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

3. Niederschlagswasser

Bei der Niederschlagswasserentsorgung ist das DWA-Merkblatt M 153 zu berücksichtigen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln-TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

4. Klimaanpassung

Es wird empfohlen, auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zur Regenwassernutzung (mind. 4 m³) einzurichten und die häusliche Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) damit zu unterstützen. Hausdächer sollten - sowohl bei Ost-West-Ausrichtung, als auch bei Süd-Ausrichtung - durch Solarenergie-Anlagen genutzt werden.

5. Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Emissionen:

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrtilos sowie der Betrieb der bestehenden Biogasanlage in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein.

6. Brandschutz

Die Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 einzurichten und zu unterhalten. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk DVGW-W 405 sicherzustellen.

7. Luftwärmepumpe

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt "Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)" vom Februar 2011 verwiesen.

http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf."

§ 12 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Obermeitingen,

Erwin Losert, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Anlagen:

Geotechnischer Bericht: Erschließung Baugebiet „Süd VI“ auf den Flur-Nrn. 730, 1050/72 und 1050/73 der Gemarkung Obermeitingen in 8683 Obermeitingen, von Dr. habil. Sven Grashy-Jansen (test2safe AG), Projektnummer: V8070-SGJ vom 14.12.2021

Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Planerfordernis

Die Gemeinde Obermeitingen benötigt wegen der ständig hohen Bedarfslage an Wohnbauanfragen ein neues Baugebiet für Wohnbebauung. Der beständig hohe Druck auf Wohnflächen im Gemeindegebiet kann nicht durch Nachverdichtung und Aktivierung des Innenentwicklungspotentials allein gedeckt werden. Daher bedient sich die Gemeinde des Mittels nach § 13b BauGB um dringend benötigte Wohnbauflächen direkt im erschlossenen Siedlungsbereich zu schaffen. Am östlichen Ortseingang ergibt sich die Möglichkeit, organisch die bebaute Ortslage zu erweitern. Dabei wird auch auf verdichtete Bebauungskonzepte abgestellt, wodurch flächeneffizient Wohnraum bereitgestellt werden kann.

2. Lage, Größe und Bestand

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst einen Teil der Gemarkung Obermeitingen. Der betreffende Teil liegt südlich der Koloniestraße, östlich der Alpenblickstraße und nördlich der Aggensteinstraße.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 730, 1050/72, 1050/73, 1050/74 (TF), alle Gemarkung Obermeitingen. Das Plangebiet weist eine Größe von 1,2 ha auf.

Der genaue Umgriff ist der Bebauungsplanzeichnung bzw. dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

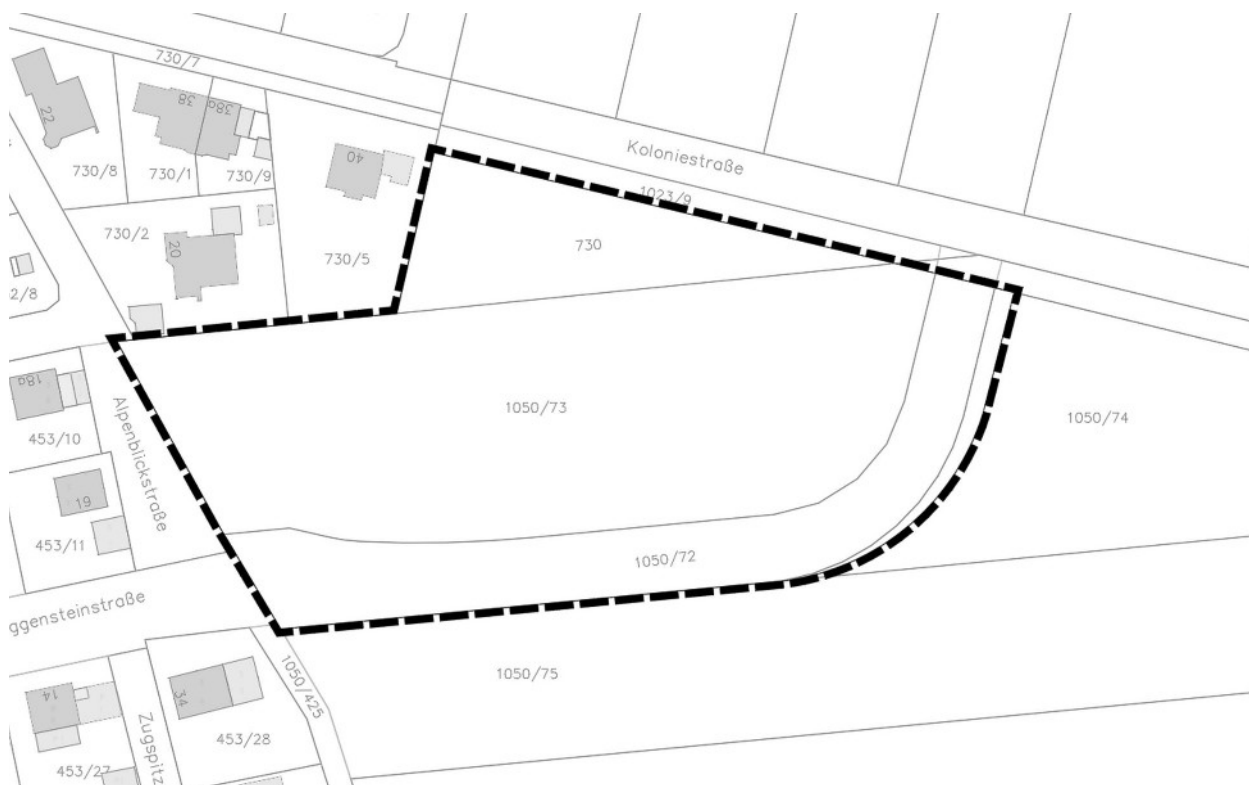


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2.2 Bestand

Das Plangebiet liegt in einem Bereich jüngerer Wohnbauentwicklungen. Insbesondere westlich liegen Neubauten, die erst in den vergangenen Jahren errichtet wurden. Die Bestandsstraße (Aggensteinstraße) beherbergt Bestandsleitungen.

2.3 Kampfmittelräumung

Im Gemeindegebiet ist die Wahrscheinlichkeit zum Aufschluss von Kampfmitteln (2. Weltkrieg) bei Bodenarbeiten erhöht. Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurden zwar kleinräumig im Bohrbereich Erkundungen vorgenommen, eine flächige Erkundung ist nicht erfolgt.

2.4 Geologische Grundlagen

Der Untergrund im Plangebiet wird von holozänen fluviatilen Sedimenten (Schmelzwasserschotter) des Lechs gebildet (Haupteinheit 22a). Die Böden sind Braunerden mit lehmiger bis lehmig-sandiger Zusammensetzung mittlerer bis schlechter Erzeugungsbedingungen und Zustandsstufe. Zu erwarten sind teils kleinräumig inhomogene Wechsellagerungen von sandigen und lehmigen Schichten sowie Kieslagen.

Randlich können im Osten (Acker-)Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Einheit 18a) als Bodenformen auftreten. Die historische Bodenschätzung weist lehmige Sande schlechter Zustandsstufe mit trockenen Tendenzen (IS III 3) aus.

Im Gebiet wurde eine bodenkundliche Untersuchung durchgeführt (Geotechnischer Bericht: Erschließung Baugebiet „Süd VI“ auf den Flur-Nrn. 730, 1050/72 und 1050/73 der Gemarkung Obermeitingen in 8683 Obermeitingen, von Dr. habil. Sven Grashey-Jansen (test2safe AG), Projektnummer: V8070-SGJ vom 14.12.2021). Im Detail wird auf die Aussagen des Fachgutachtens verwiesen. Es ist davon auszugehen, dass nach dem Stand der Technik die Versickerung auf dem eigenen Grundstück möglich ist. Auf Grund der möglichen kleinräumigen Unterschiede wird für Bauvorhaben empfohlen, ein auf das Bauvorhaben abgestimmtes Baugrundgutachten erstellen zu lassen und ggf. den Keller mit baulichen Vorkehrungen zu sichern. Das Gutachten empfiehlt in 7.7.2:

„Im Zuge der geotechnischen Untersuchungen waren in den Baggerschürfen SCH01 bis SCH04 keine Fremdbeimengungen oder organoleptischen Auffälligkeiten feststellbar. Nach derzeitigen Erkenntnissen sind im Baugebiet keine Auffüllungen zu erwarten. Im Rahmen der Erkundungsarbeiten wurden ausschließlich natürlich gewachsene Böden angetroffen. Der Oberboden ist durch die langjährige landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt.

Bei den untersuchten Proben des Oberbodens (Homogenbereich A) zeigten sich im Rahmen der umweltanalytischen Untersuchungen leicht erhöhte Gehalte an Cyaniden. Eine Verwertung als Einbau in eine Rekultivierungsschicht ist gegebenenfalls möglich.

Die umweltanalytischen Untersuchungsergebnisse der schwach humosen Kiese (Homogenbereich B1) weisen bezüglich der untersuchten Parameter gemäß LVGBT [8] auf eine geringfügige Grenzwertüberschreitungen im Nickelgehalt hin. Ein Wiedereinbau auf der gleichen Flurnummer ist möglich. Bei einer externen Verwertung ist eine Entsorgung voraussichtlich in einer Z 1.1-Grube gemäß Verfüll-Leitfaden erforderlich.

Grundsätzlich empfehlen wir einen nach Homogenbereichen separierten Ausbau.“

Obermeitingen liegt im Lechfeld. Nach den Hochwasserkarten für des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Bereich hochwasserfrei.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm 2018 und Regionalplan München (14)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan München (14) dargelegt.

Obermeitingen ist eine Gemeinde ohne ausgewiesene zentralörtliche Funktion und liegt im allgemeinen ländlichen Raum auf der Achse München – Landsberg – Buchloe. Nächstgelegene zentralere Orte sind das Unterzentrum Kaufering und das Mittelzentrum Landsberg am Lech. Westlich liegt das Mittelzentrum Buchloe (Region 16 Allgäu). Die Gemeinde ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Igling.

Nach den Darstellungen der Karten des Regionalplans liegt die Gemeinde im Landschaftsraum 01 Iller-Lech-Schotterplatten. Durch den RP 14 liegen keine anderslautenden Flächendarstellungen vor.

Die Siedlungsflächenerweiterung findet im Anschluss an die Ortslage statt und orientiert sich am dringenden Bedarf für Wohnungen, die in der Region schon länger hoch sind. Auf die Hinterlassenschaften aus dem 2. Weltkrieg wird geachtet. Die vorhandene Infrastruktur wird durch die neuen Wohnbauten besser genutzt und der Druck auf den Wohnungsmarkt entlastet.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Obermeitingen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Zugrunde liegen gemäß der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss vom 04.09.2000) Darstellungen als Fläche für die Landwirtschaft. Entlang der Koloniestraße mit bestehendem Radweg sind Pflanzungen von Bäumen und die Erhaltung der bestehenden Bäume vorgesehen. Östlich des Änderungsbereichs 2 ist ein Streuobstwiesenstreifen in Verlängerung der südlich dargestellten Ortsrandeingrünung vorgesehen. Der Lärmschutzbereich der Zone „Ca“ liegt östlich der Gebietsausweisung. Benachbart liegen von Westen bis Norden Wohnbauflächen des Siedlungsgebietes Obermeitingen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

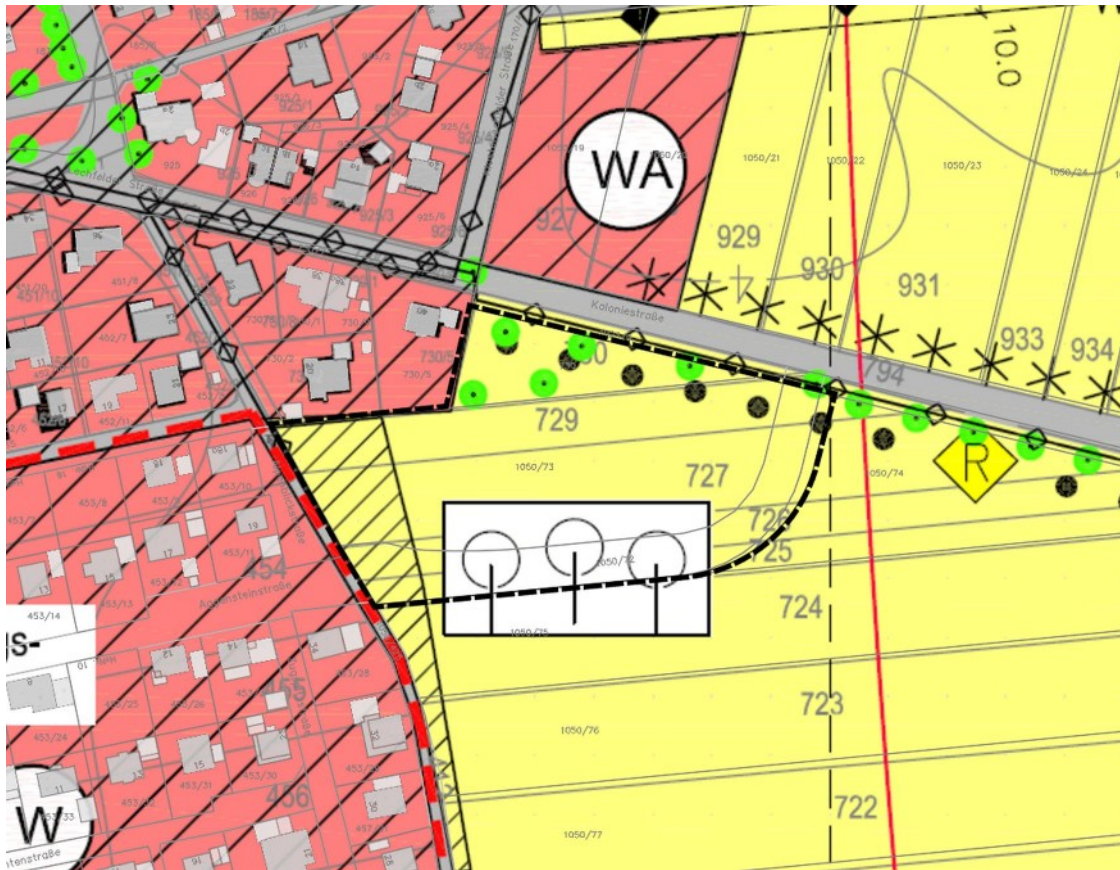


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Obermeitingen, unmaßstäblich

4. Begründung der planerischen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen wurden eingeschränkt, um konkreter die Wohnnutzung herauszustellen. In den neu angeschlossenen Parzellen der Ortslage werden, flächensparend und dennoch der dörflichen Lage gerecht, Wohnstrukturen entstehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit für Wohngebiete typischen städtebaulichen Werten festgesetzt. Durch die Baugrenzen werden überbaubare Flächen für die Situierung der Gebäude abgegrenzt.

Im für Mehrgeschosswohnungsbau vorgesehenen Bereich WA-2 sind größere Wand- und Firsthöhen zulässig, um wirtschaftliche Bauweisen und damit günstigere Wohnflächenpreise zu ermöglichen. Im übrigen Bereich sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser in für die Ortschaft typischen Baumassen möglich. Es sollen möglichst, aber nicht mehr als drei überirdische Geschosse in den neuen Bauten entstehen.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wurde begrenzt, um sozialadäquaten Wohnraum schaffen zu können und gleichzeitig das ortstypische Sozialgefüge nicht zu sehr anzuspannen. Verdichtete Wohnkonzepte wurden deshalb neben dorftypisch locker zu haltende Bebauung gestellt.

Hinweis: Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2 LuftVG des Flugplatzes Lechfeld. Sollte es zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn einzureichen.

4.3 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen dienen dem Erhalt des Ortsbildes. Gleichzeitig sollen moderne Bauten entstehen können, die in der Gesamtschau eine harmonische Dachlandschaft mit ausgeglichener Gebäudegestaltung zeigen. Die Farbwahl von Dach und Fassade ist nach der Satzung auf die in der Gemeinde üblichen Ausprägungen abgestellt. Die Hausformen sind in zwei alternative Bebauungskonzepte aufgeteilt, die mit bis zu drei Geschossen gestaltbar sind. Für typische Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser mit brauchbarer Ausnutzung ist dies unabdingbar, für Einzelhäuser sinnvoll für gute Ausnutzung trotz knapper Grundflächen.

Grundsätzlich sind Satteldächer zulässig, in Teilbereichen auch Walmdächer. Hauptgebäude sind über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln, der First ist entlang der längeren Gebäudeseite zu entwickeln. Grundsätzlich

lich muss die Gebäudelänge 15% größer als die Giebelbreite sein. Bei Doppelhäusern muss die Gebäudelänge mindestens so groß wie die Giebelbreite sein.

Benachbarte Gebäude sind möglichst einheitlich zu gestalten. Eine Abstimmung zwischen den Nachbarn bei Grenzbebauung von Garagen oder Doppelhaushälften und anderen zusammengebauten Gebäuden ist daher erforderlich. Die Gestaltung ist bei solchen Bauten explizit über die eigene Grundstücksgrenze hinaus harmo- nisch zu halten. Die durchgehenden Außenwände können in der Farbwahl der Fassaden im Rahmen der Satzung farblich individuell gestaltet werden.

4.4 Garagen und Nebengebäude, Stellplätze

Garagen und Nebengebäude sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flä- chen zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen. Sie dürfen die Verkehrsübersicht nicht behindern. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Obermeitingen gilt ergänzend zu den Festsetzungen der Satzung. Carports sind Stellplätze mit Schutzdächern, die nach § 1 GaStellV als offene Garagen (Art. 2 Abs. 8 BayBO) gelten.

Bei der Positionierung der Garagen ist darauf zu achten, dass bei senkrechter Zufahrt eine Stellplatztiefe vor dem Garagentor verbleibt, damit die Verkehrsfläche von abgestellten Fahrzeugen freigehalten wird.

In der Ortslage Obermeitingen liegen häufig giebelständige Grenzgaragen vor. Diese prägen das Ortsbild und sollen auch im neuen Baugebiet zulässig sein. Bei Garagen und Nebengebäuden wird die Firsthöhe begrenzt auf max. 4,50 m.

Ein seitlicher Mindestabstand von 0,50 m von Verkehrsflächen wird für Garagen festgesetzt, 2,00 m für Neben- anlagen.

4.5 Grünordnung

4.5.1 Natürliche Grundlagen

Bezogen auf die funktionalen Teilbereiche wird der natürliche Bestand dargelegt und bewertet.

- Arten und Lebensräume:
Ein Vorhandensein besonders schützenswerter Arten ist nicht angezeigt. Es handelt sich um landwirt- schaftlich intensiv genutzte Flächen eingeschränkter Auswirkung auf die Diversität.
- Boden:
Die Bodenqualität ist bestenfalls durchschnittlich. Teils werden Flächen befahren oder sind als Straßen- verkehrsfläche bereits versiegelt.
- Wasser:
Es sind keine Oberflächengewässer betroffen. Die nicht versiegelten Flächen sind an der Versickerung und der Grundwasserneubildung beteiligt.
- Klima und Luft:
Kleinklimatischen Luftaustauschbahnen sind kaum betroffen. Kleinräumige Kaltluftentstehungsflächen ohne entscheidende Bedeutung für die Ortslage gehen verloren.
- Landschaftsbild:
Die bisher kaum eingegrünte Ortsrandlage mit beschränkter Wirkung in die weite Landschaft enthält keine prägenden Grün- oder Geländestrukturen. Der Bereich ist stark anthropogen geprägt und wirkt ausgeräumt.

4.5.2 Begründung grünordnerischer Festsetzungen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, überwiegend heimischer Gehölze
- Verbesserung des Kleinklimas, Minimierung der verlorengehenden Kaltluftentstehungsfläche
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Um landwirtschaftliche Nutzflächen zu schonen wird südlich der Straße kein breiter Ortsrandeingrünungsstreifen vorgesehen. Es wird daher nur eine maßvolle Eingrünung zur freien Feldflur hin vorgesehen und dafür innerhalb des Gebietes entlang der Planstraße und auf den privaten Grundstücken auf eine gute Durchgrünung Wert ge- legt. Straßenbegleitbäume schaffen grüne Inseln, bereichern die Nischenverfügbarkeit, dienen als Schattenspen- der und reduzieren die Erhitzung beschatteter Asphaltflächen. Nicht überbaute Flächen sind darüberhinaus in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu begrünen und zu unterhalten. Zusammen mit der Eingrünungsfunktion stellt die Grünordnung damit ein zentrales Element der Vermeidung und Verringerung der Auswirkung der Baulandneuausweisung dar. Da das Gebiet in der Nähe der freien Feldflur liegt soll auf die heimische Herkunft des Saat- und Pflanzgutes geachtet werden. Die Liste der Obstsorten stellt eine beispielhafte Auswahl dar, die frei durch andere, heimische Arten ergänzt werden kann.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die bestehende Aggensteinstraße wird mit einem Ringschluss ergänzt, der die hinterliegenden Grundstücke anbindet. Ein Fußweg soll durch die Bauzeile zur Koloniestraße führen. Eine direkte Ein- / Ausfahrt der nordöstlichen Grundstücke auf die Koloniestraße ist nicht vorgesehen. Der Geh- und Radweg an der Koloniestraße wird mit der Alpenblickstraße verbunden.

5.2 Kanal – Entwässerung - Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.

Die häuslichen Abwässer werden über die örtliche Kanalisation entsorgt und zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Lechfeld geleitet.

Das Niederschlagswasser ist bevorzugt zu versickern. Zudem wird empfohlen, das nicht versickerbare Oberflächen- und Dachflächenwasser z.B. in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Hierbei sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten.

Wild abfließendes Wasser

Auch wenn das Plangebiet relativ eben ist, ist wild abfließendes Wasser nicht auszuschließen. Daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Schicht- oder Oberflächenwasser wird empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

5.3 Strom- / Gas- / Telekommunikationsversorgung

Im Verfahren wurden die Versorger beteiligt.

Die Versorgung von Neu- bzw. Umbauten hat ausschließlich über Erdkabel zu erfolgen.

Die Schwaben Netz GmbH nahm mit Schreiben vom 13.06.2022 wie folgt zum Verfahren Stellung:

„in Beantwortung Ihres o.g. Schreibens weisen wir darauf hin, dass bei entsprechender Wirtschaftlichkeit die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich grundsätzlich möglich ist. Gegen den Plan erheben wir keine Einwände. Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist. Zum Schutz unserer Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten. Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden <https://planauskunft.schwaben-netz.de/>.“

Die LEW Verteilnetz GmbH nahm mit Schreiben vom 04.07.2022 wie folgt zum Verfahren Stellung:

„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn der Bestand unserer Anlagen gesichert ist und die nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden.

Bestehende 1-kV-Kabelleitungen

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegendem Kabellageplan M = 1:1000 entnommen werden. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Trasse. Um eine Beschädigung der Kabelleitung zu vermeiden, sind rechtzeitig vor der Aufnahme von Grabarbeiten - von der ausführenden Baufirma - die aktuellen Kabellagepläne bei unserer Betriebsstelle Königsbrunn

Nibelungenstraße 16, 86343 Königsbrunn

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Florian Frank, Tel.: 08231-6039-11, E-Mail: florian.frank@lew-verteilnetz.de zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak> abgerufen werden.

Das beiliegende Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel bitten wir zu beachten.

Stromversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes ist nach Erweiterung unseres Versorgungsnetzes gesichert. Die Neubauten erhalten Kabelanschlüsse.

Allgemeines

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist rechtzeitig ein Spartengespräch anzuberaumen, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- *Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht,*
- *das Planum der Erschließungsstraße ist erstellt,*
- *die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.*

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.

Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, erteilen wir Ihnen nach dem jetzigen Stand unserer Planungen und der derzeit überschaubaren weiteren Entwicklung des Ausbaues unseres Leitungsnetzes zur vorliegenden Bauleitplanung unsere Zustimmung.“

6. Umweltgestaltung

6.1 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

Das Plangebiet liegt östlich an der Siedlungslage von Obermeitingen. Die Flächen liegen im Lechfeld und sind bereits durch die intensive Landwirtschaft, den Verkehr und die bestehende Wohnnutzung in der Nachbarschaft anthropogen vorgeprägt. Es ist nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzgüter auszugehen. Die Zulässigkeit von vorprüfungsrelevanten Vorhaben i.S.d. UVPG wird nicht begründet. Im Speziellen wird im Folgenden auf die Schutzgüter mit möglicher Betroffenheit eingegangen.

6.1.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Im Untergrund liegen hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter mit guter Baugrundeignung. Die historische Bodenschätzung geht von lehmigen Sande schlechter Zustandsstufe und Grünland mit trockenen Verhältnissen aus (Signatur: IS III 3). Die Bodenkunde zeigt die carbonatisch geprägten Bodentypen (Para-)Braunerden und Pararendzina auf. Die Aggensteinstraße ist bereits angelegt. Eine Wasserleitung liegt im Straßenkörper.

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf Altlastenflächen vor. Mit Abbruchschutt und belastetem Bodenmaterial ist fachgerecht umzugehen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfallt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Auswirkungen: Die Anlage der neuen Wohnbauten und Nebenanlagen erhöht die Versiegelung. Für die neue Stichstraße wird zusätzlich Grund versiegelt. Durch den Bodenaushub wird ein Eingriff in den Boden vorgenommen. Durch die Wohnnutzung an sich wird keine weitere Beeinträchtigung des Schutzguts erwartet.

Ergebnis: Das Schutzgut wird insgesamt gering betroffen.

6.1.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Der Bereich wird insgesamt als trocken beschrieben. Mit Hochwasser ist nicht zu rechnen. Bei der bodentechnischen Untersuchung wurde kein Grundwasser erkundet. Der Grundwasserflurabstand ist mit ausreichender Tiefe zu erwarten.

Auswirkungen: Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt und es wird in den Untergrund eingegriffen. Die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Gewässersystem ist niedrig. Mit der Anlage der Bauten und Nebenanlagen wird die Grundwasserneubildung versiegelungsbedingt erschwert und die Versickerungsleistung der Flächen eingeschränkt.

Ergebnis: Das Schutzgut Wasser wird nur gering betroffen.

6.1.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung: Die nicht überbauten Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Teilbereich stehen nicht bedeutsame, kleine Obstgehölze. Bedingt durch die umliegenden Straßen und die Bestandsnutzung ist der Bereich als stark anthropogen beeinflusst anzusprechen und die Diversität reduziert.

Auswirkungen: Zur Herstellung des Baugrundes werden die Oberflächen abgeschoben. Besondere Flora oder Fauna, die während der Bauzeiten gestört werden könnte, liegt nicht vor. Die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen und die Gehölzpflanzungen erhöhen die strukturelle Vielfalt und die Nischenverfügbarkeit im Bereich.

Ergebnis: Es werden keine signifikanten Auswirkungen im Vergleich zur Bestandssituation erwartet.

6.1.4 Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild

Beschreibung: Das Gebiet liegt südlich und östlich auf 165 m angrenzend an der Bestandsbebauung der Ortslage. Hier liegt eine Eingrünung auf privatem Grund vor. Nördlich grenzt die Koloniestraße mit Grünstreifen und Rad-/Fußweg an. In südliche Richtungen liegt jenseits der Aggensteinstraße die freie Feldflur vor.

Auswirkungen: Der Vorschub der Bebauung um etwa zwei Baureihen sorgt für einen Lückenschluss der leer wirkenden Fläche zwischen der Straße und der Bestandsbebauung. Die Festsetzungen für die Neubauten orientieren sich am Bestand der örtlichen Bebauung und werden sich harmonisch ins bauliche Umfeld einfügen. Die Eingrünung entlang der Aggensteinstraße vermittelt künftig einen organischen Übergang von bebauter Siedlungslage zur freien Feldflur.

Ergebnis: Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Auswirkungen werden gering ausfallen.

6.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Westlich und nördlich folgen Wohnbauten, nördlich liegt die Koloniestraße als Ortsverbindungsstraße mit begleitendem Fuß- und Radweg.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Durch die zu erwartende Wohnnutzung wird es nicht zur Erhöhung von Belastungen in der Umgebung kommen. Mit den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen der Nachbarschaft haben sich die neuen Anwohner zu arrangieren. Die Fuß- und Radwegverbindung wird auch zur Alpenblickstraße hergestellt.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

6.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es liegen keine Hinweise auf Bau- oder Bodendenkmäler vor.

Auswirkung: Sollten Bodendenkmäler aufgeschlossen werden, sind die Erdarbeiten einzustellen und die Fachbehörden sind einzuschalten. Es wird auf Art. 7 und Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut Kultur und Sachgüter erfährt mögliche Auswirkungen ohne erhöhte Erheblichkeit.

6.1.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Es liegen keine Hinweise auf negative, sich verstärkende Beziehungen der Schutzgüter im Gebiet vor.

6.2 Regenerative Energie

Die Solaranlagen auf dem Dach sollen harmonisch auf die Dachfläche gestaltet werden. Nach heutigem Stand der Technik ist davon auszugehen, dass die Wohngebäude ohnehin als Energiesparhaus oder als Energieplushaus entwickelt werden.

6.3 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Der Hausmüll wird über die öffentliche Abfuhr des Landkreises Landsberg am Lech beseitigt.

In der Gemeinde Igling steht der Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können Wertstoffe entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

6.4 Flächenbilanz (ungefähre Werte)

Geltungsbereich: ca. 1,24 ha

Verkehrsflächen: ca. 0,34 ha (ca. 0,07 ha Bestand)

Grünflächen: ca. 0,06 ha

Bauflächen: ca. 0,85ha

Nach obigen Werten und mit der GRZ von 0,35 wird der Grenzwert des § 13b BauGB für die Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten.

7. Kartengrundlage

Es wird die von der Gemeinde zur Verfügung gestellte Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in digitaler Form zugrunde gelegt.

Aufgestellt:

Marktoberdorf,

Gemeinde Obermeitingen,

B. Emek, Dipl.-Ing. (FH),
MOD-PLAN

Erwin Losert,
Erster Bürgermeister