GEMEINDE OBERMEITINGEN

Landkreis Landsberg am Lech

BEBAUUNGSPLAN

„Obermeitingen Altort“

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 09.10.2025

Projektnummer: 24090
Bearbeitung: LS

OPLA
Büro für Ortsplanung und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG 3

1. Anlass und Erfordernis der Planung 3
2. Verfahren 4
3. Beteiligungsverfahren 5
4. Beschreibung des Planbereichs 6
5. Planungsrechtliche Ausgangssituation 9
6. Übergeordnete Planungen 10
7. Umweltbelange 13
8. Vertiefende Untersuchung 15
9. Ziele der Planung 24
10. Planungskonzept 25
11. Begründung der Festsetzungen 27
12. Energie 41
13. Flächenstatistik 42

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Innerhalb der Gemeinde Obermeitingen kommt es im bebauten „Altort“ vermehrt zu Nachfragen nach neuem Wohnraum sowie Sanierungsvorhaben zu baulichen Veränderungen am Baubestand bzw. zu Ersatzbauten. Dabei stellt sich die Frage nach einer städtebaulichen Verträglichkeit und städtebaulichen Einfügung von neuen Baukörpern / Bauvorhaben in die Bestandsbebauung, insbesondere bzgl. Wand- und Gebäudehöhe, Dachform und -neigung, Kubatur und Gebäudestellung sowie der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des bereits bebauten Ortsbereichs auf eine siedlungsstrukturell verträgliche Weise umzusetzen. Dabei soll der Flächenverbrauch so gering wie möglich gehalten und wichtige Grünflächen erhalten werden. Um eine geordnete und qualitativ hochwertige Entwicklung für zukünftige Neubauten und Nachverdichtungen im Ortskern zu gewährleisten, hat die Gemeinde beschlossen, einen Bebauungsplan für diesen innerörtlichen Bereich aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan wird eine städtebauliche Ordnung sichergestellt, die eine harmonische Integration neuer Baukörper in die bestehende Bebauung ermöglicht.

Für den Altort liegt kein Bebauungsplan vor, weshalb die Gemeinde Obermeitingen zur Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses vom 01.08.2024 die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Obermeitingen – Altort“ in der Sitzung am 24.07.2025 beschlossen hat.

Mit dem Bebauungsplan „Obermeitingen – Altort“ werden gem. § 1 Abs. 6 und Abs. 7 BauGB folgende Aspekte berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unter-schiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

- Erhalt der städtebaulichen Struktur des Altortbereichs: Für den charakteristischen und bislang gut erhaltenen Altort Obermeitingen besteht die Gefahr, dass durch die Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe auch die städtebaulichen prägenden Strukturen verloren gehen. Die großen Gebäude und Wirtschaftstrakte werden nicht mehr gebraucht, neue vom Straßenraum zurückspringende Gebäudestellungen verwässern das städtebauliche Erscheinungsbild von Obermeitingen. Dem liegt der vorliegende Innerörtliche Bebauungsplan mit seinen getroffenen Festsetzungen entgegen,
- die Umnutzung und Aufwertung der in den nächsten Jahren leerstehenden Gebäudesubstanz der landwirtschaftlichen Betriebe und Hofstellen,
- Erhalt der ortsbildprägenden Bäume im Altortbereich: neben den Straßenbäumen, stattlichen Bäumen vor dem Rathaus und entlang der Hauptstraße, der Lechfelder Straße und des Kirchbergs, prägen auch größere zusammenhängende Grünstrukturen auf Privatgrund das Erscheinungsbild des Ortes. Diese Bereiche gilt es zu erhalten.

Der Bebauungsplan erfüllt zudem gem. § 1a Abs. 2 (BauGB) die ergänzenden Vorschriften des Umweltschutzes, indem mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird, Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden, um Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

2. VERFAHREN

Der qualifizierte Bebauungsplan „Obermeitingen – Altort“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Begründet wird dies mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², und da aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obermeitingen – Altort“ grenzt im Osten der Geltungsbereich „Obermeitingen – Siedlung“, welcher parallel im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bearbeitet wird. Aufgrund der unterschiedlichen Ziele, städtebaulichen Begründungen und Festsetzungen der beiden Bebauungspläne stehen diese nicht in einem sachlichen Zusammenhang; in Bezug auf den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen nach Anlage 2 BauGB sind keine negativen oder widersprüchlichen Wirkungen auf den jeweils anderen Bebauungsplan ersichtlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obermeitingen – Altort“ hat eine Größe von insgesamt etwa 119.670 m^2 (rd. 12 ha); ohne die bereits komplett versiegelten Straßenflächen bleiben ca. 109.608,7 m^2. Flächen für den Gemeinbedarf werden auf 5.843,8 m^2 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebiets ergibt sich aus den drei festgesetzten Gebietscharakter:

- Auf einer Fläche von insg. 86.639 m² wird ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) mit einer GRZ von 0,45 festgesetzt, auf einer Fläche von 582,8 m² ein MDW mit einer GRZ von 0,6. Damit ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von insg. 39.337,2 m² für die festgesetzten Dörflichen Wohngebiete;
- Auf einer Fläche von insg. 15.992,4 m² wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt, auf einer Fläche von 550,8 m² ein WA mit einer GRZ von 0,5. Hier liegt die überbaubare Grundstücksfläche bei insg. 5.073,1 m²;
- Auf einer Fläche von insg. 5.843,8 m² werden Gemeinbedarfsflächen mit einer GRZ von 0,45 festgesetzt, womit eine überbaubare Grundstücksfläche von 2.629,7 m² entsteht.

Daraus ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereichs von insgesamt etwa 47.040 m² (rd. 4,7 ha). Aufgrund der Überschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² ist die Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 zum BauGB notwendig.

Eine überschlägige Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Aufgrund der Überschreitung des Schwellenwerts von 20.000 m² wurde die Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB erstellt und den Bebauungsplanunterlagen beigefügt, sodass dem §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB entsprochen wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Dem Bebauungsplan liegt eine umfassende Bestandsuntersuchung mit Ortsbesichtigung zugrunde. Die Ergebnisse werden dabei für die Bewertung der Kriterien der allgemeinen Vorprüfung sowie für die Begründung der Textlichen Festsetzungen herangezogen und dienen darüber hinaus der Nachvollziehbarkeit der Planungsschritte.

3. BETEILIGUNGSVERFAHREN

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im März 2025 fand an mehreren Tagen eine Bürgerinformation im Rathaus Obermeitingen statt. Hierbei wurden alle vom Bebauungsplan „Obermeitingen – Altort“ betroffenen Bürgerinnen und Bürger eingeladen, sich über den aktuellen Planungsstand zu informieren sowie Fragen zu stellen und Anregungen mitzuteilen. Die Bebauungsplanunterlagen wurden entsprechend angepasst und die Anliegen der Dorfgemeinschaft aufgenommen.

3.2 Änderungen und Ergänzungen im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wurde die Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 BauGB durchgeführt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalls im Zeitraum vom 28.07.2025 bis einschließlich 14.08.2025 beteiligt. Nach den eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Inhalte ergänzt:

- Ergänzung der Hinweise und nachrichtliche Übernahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- Ergänzung der Satzung zu artenschutzrechtlichen Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde (Erhalt von Feldgehölzen auf der Fl.-Nr. 63/2, Vermeidung des Vogelschlages, Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz von Gehölzen, Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz bei Gebäuden)
- Ergänzende Hinweise zu Altlasten, Grundwasser und Niederschlagswasserbeseitigung unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen der textlichen Festsetzungen

3.3 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der Beteiligung

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden folgende Inhalte und Festsetzungen geändert:

- …

4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 119.600 m² (ca. 12 ha).

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 43, 44, 46, 48, 49, 49/3, 49/4, 50, 50/2, 52, 53, 55, 57, 60, 63, 63/2, 63/4, 63/6, 64, , 68, 70, 84, 85, 87/3, 93, 93/16, 93/3, 93/4, 93/5, 93/6, 94, 94/2, 94/3, 94/4, 96, 96/1, 98, 99, 100, 102, 102/1, 102/2, 105, 107/2, 107/3, 107/4, 109, 110/3, 110/4, 111, 112, 113, 113/2, 114, 114/1, 115, 115/1, 117, 119, 119/2, 121, 121/1, 121/2,121/5, 123, 125, 125/1, 132, 135, 135/2, 135/4, 141, 142, 143, 144, 149, 149/1, 149/6, 149/7, 149/8, 156, 394, 395/14, 395/2, 395/3, 396, 396/2, 396/3, 396/4, 396/5, 396/6, sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 38, 64/1, 72, 74, 76, 79, 81, 83/1, 84/1, 85/2, 87, 108, 108/1, 108/2, 160, 189, 304.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Obermeitingen.

4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

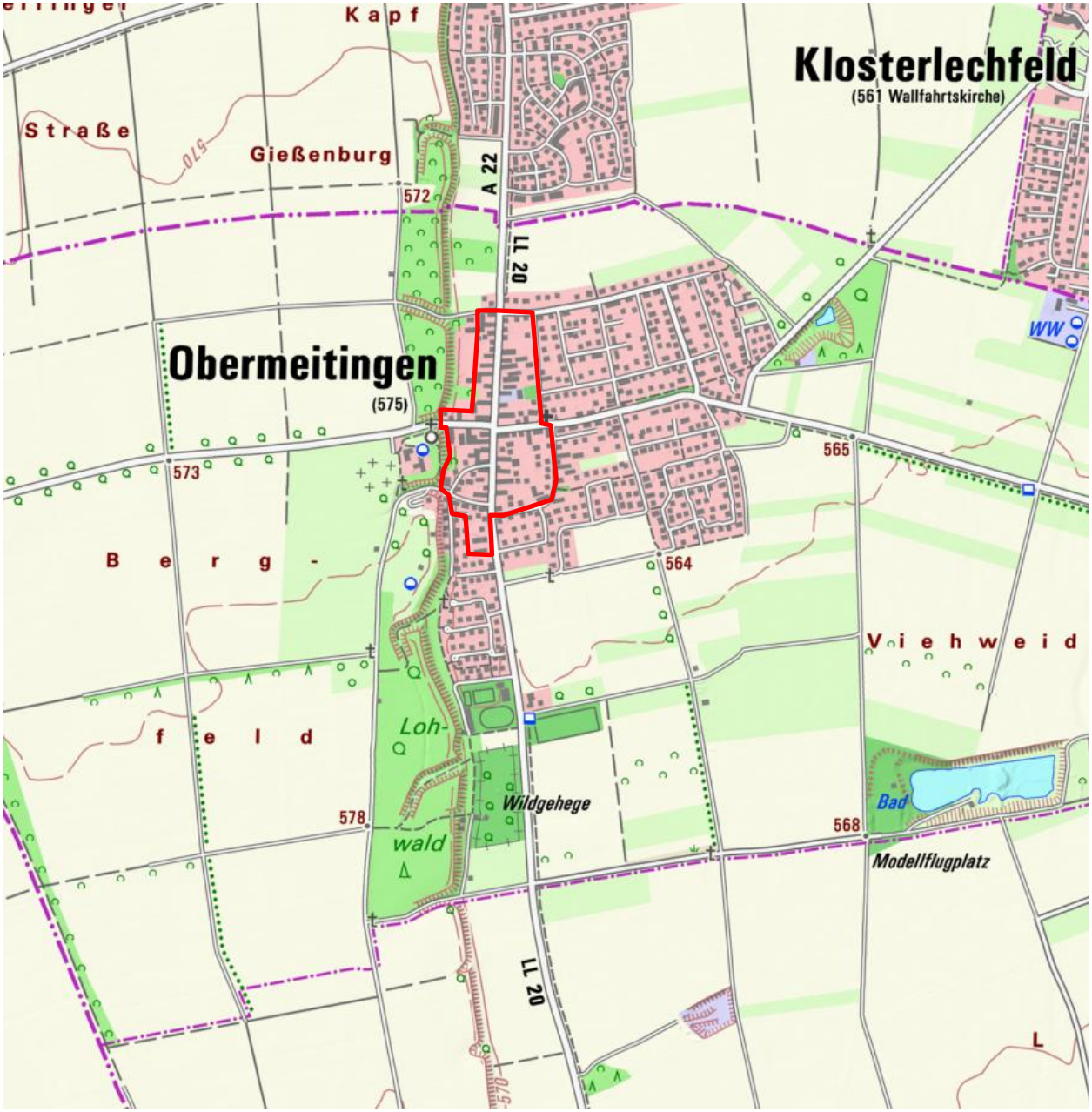

Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Dornbuschweg.
- Im Osten durch den Tannweg und die Lagerhausstraße
- Im Süden durch die Lagerhausstraße und die nördliche Bebauung Am Sägewerk
- Im Westen durch bestehende Gehölz- und Grünstrukturen bzw. die Ortsrandgrenzen der zusammenhängenden Bebauung; im Südwesten durch die bestehende Bebauung entlang der Lohwaldstraße

4.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation)

4.3.1 Topografie und Vegetation

Das Plangebiet befindet sich auf einer maximalen Höhe von etwa 569 m ü. NN im Westen, wo sich das Gelände zu einer Böschung erhebt. Hier liegt der Übergang von Lößlehm auf der Geländestufe im Westen zum Schmelzwasserschotter auf der Niederterrasse. Der niedrigste Punkt ist etwa in der Ortsmitte bei 562,6 m ü. NN. Insgesamt steigt das Gelände leicht von Nord nach Süd um etwa 1,7 m an.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine kartierten Biotope. Vom Westen her wird das Plangebiet von einer üppigen Gehölzstruktur eingegrünt, die weiter nach Norden und Süden verläuft und die nähere Umgebung prägt (s. Luftbild).

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bereits bebaut und nahezu vollständig durch bestehende öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Größere zusammenhängende Gehölzstrukturen befinden sich insbesondere innerhalb der Privatgärten. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden ortsbildprägende Bäume im Bereich des Straßenraums und auf Privatflächen, wenn sie auf den öffentlichen Raum einwirken, aufgenommen. Die in er Planzeichnung gekennzeichneten ortsbildprägenden Bäume sind zu erhalten.

5. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bebauungsplans, im aktuell gültigen Flächennutzungsplan (in der Fassung vom 04.09.2000) als Dorfgebiet (MD) markiert, soll zum einen zu einem dörflichen Wohngebiet (MDW), zum anderen zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) umgewandelt werden. Gem. § 13a Abs. 2 Punkt 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

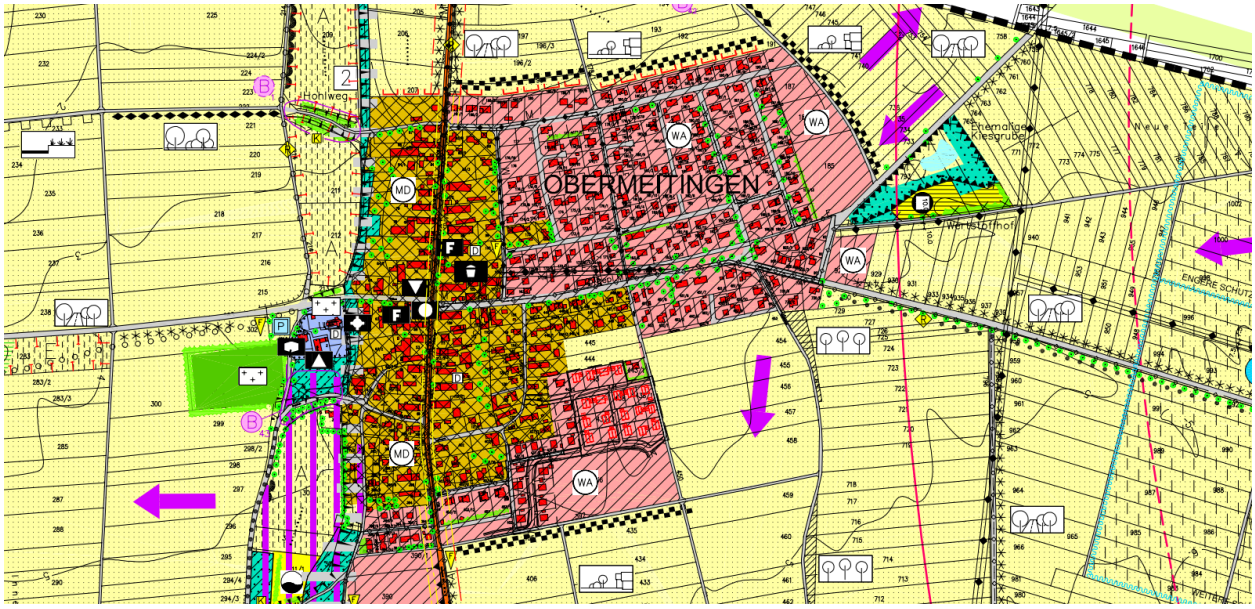

Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan, o. M. (i. d. F. v. 04.09.2000)

5.2 Bestehende Bebauungspläne und Satzungen

Innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans „Obermeitingen – Altort“ ist kein bestehender Bebauungsplan vorhanden. Der Planumgriff umfasst jedoch eine Sanierungssatzung (i. d. F. v. 15.10.2015), welche insbesondere den Altortbereich einfasst und hier die Sicherung und Aufwertung der städtebaulich prägenden Ortstrukturen fokussiert. Angrenzend an den Geltungsbereich des neuen BP „Obermeitingen – Altort“ grenzt der Planumgriff der Ortsabrundungssatzung (i. d. F. v. 07.01.2015) im Norden und der BP mit Grünordnung „Rottenbucher und Steingadener Straße“ (i. d. F. v. 29.11.2022) östlich der Lagerhausstraße. Die bestehenden Bebauungspläne und Satzungen werden von der Planung des Bebauungsplans „Obermeitingen – Altort“ nicht beeinträchtigt.

6. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Obermeitingen – Altort“ sind für die Gemeinde Obermeitingen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region München (RP 14) zu beachten.

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die Gemeinde Obermeitingen liegt im Allgemeinen ländlichen Raum nördlich des Mittelzentrum Landsberg am Lech und südöstlich des Mittelzentrums Schwabmünchen.

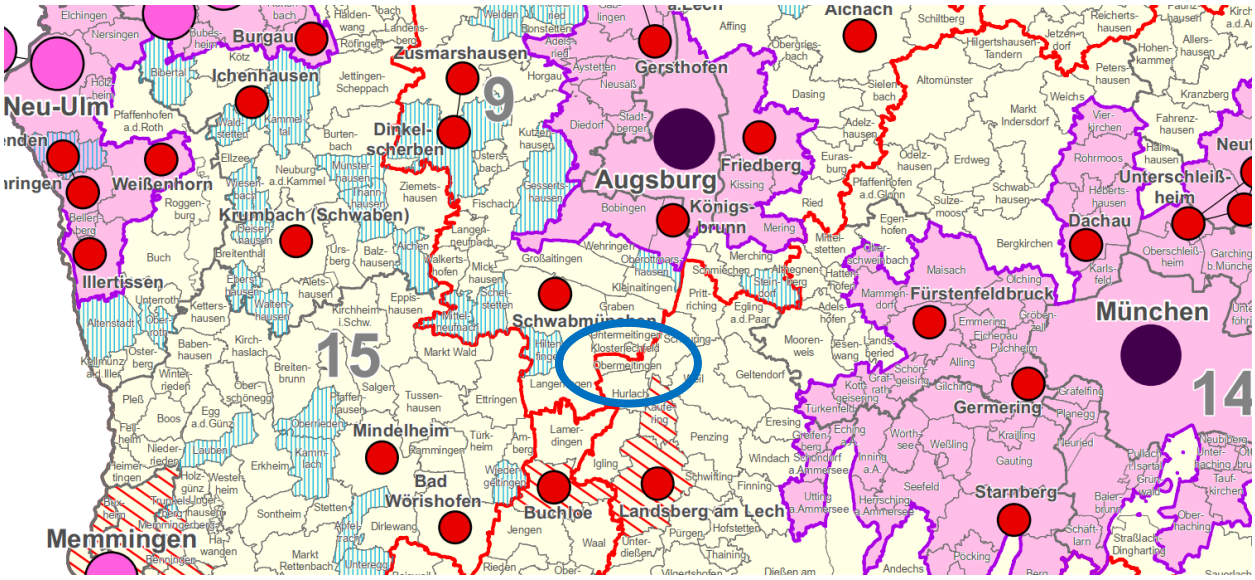

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP 2023

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. […] (1.1.1 (Z))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. [...] (1.1.3 (G))

6.1.1 Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (2.2.2 (G))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
  - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, […]

- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann (2.2.5 (G)

6.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (3.1.1 (G))
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. […] (3.2 (Z))

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

6.2 Regionalplan der Region München (RP 14)

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Obermeitingen laut dem Regionalplan der Region München im Allgemeinen ländlichen Raum, nah and der Grenze zur Region Augsburg (RP 9).

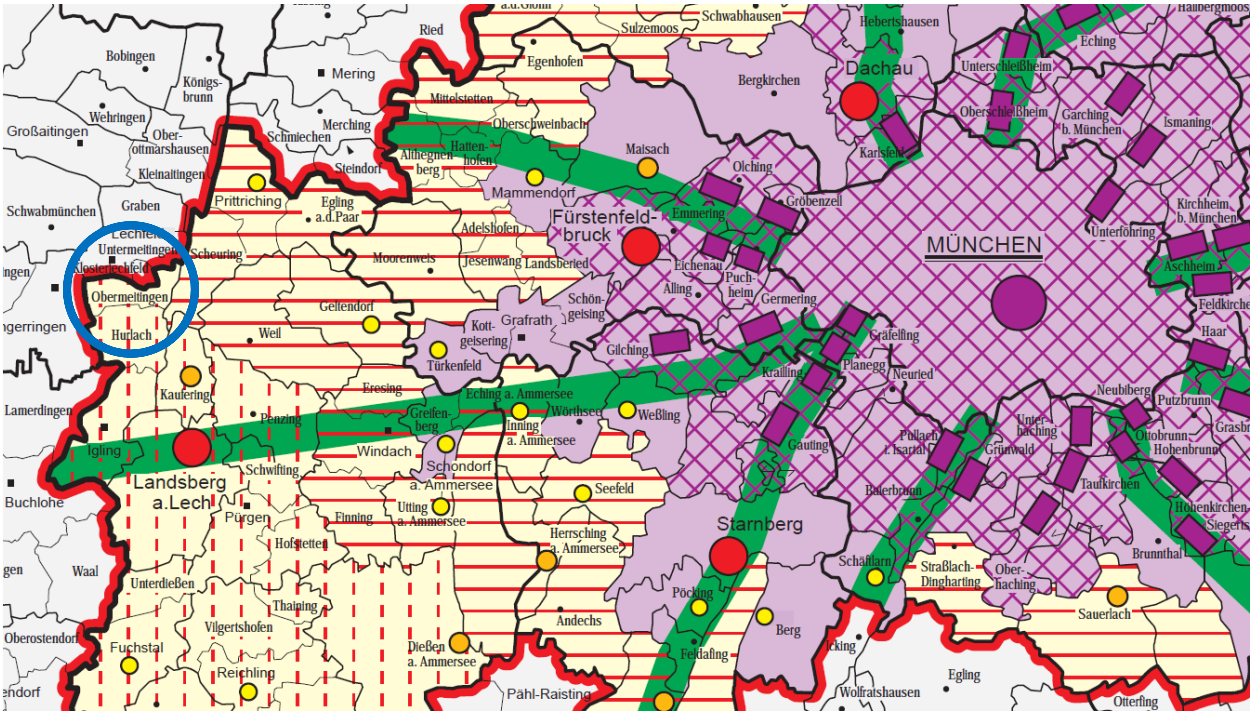

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 1, Raumstruktur (RPV 2005)

- Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch […] Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder […] weiterentwickelt werden (A I, G 2.2)
- Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden. (B II, G 1.1)
- Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden. (B II G1.2)

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft und Erholung. Obermeitingen liegt demnach weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, noch in einem regionalplanerisch relevanten Schutzgebiet.

Die Gemeinde ist allerdings Teil des Landschaftsraums Iller-Lech-Schotterplatten und liegt westlich des regionalen Grünzugs Lechtal (1) (RPV 2017) (s. Abbildung 6).

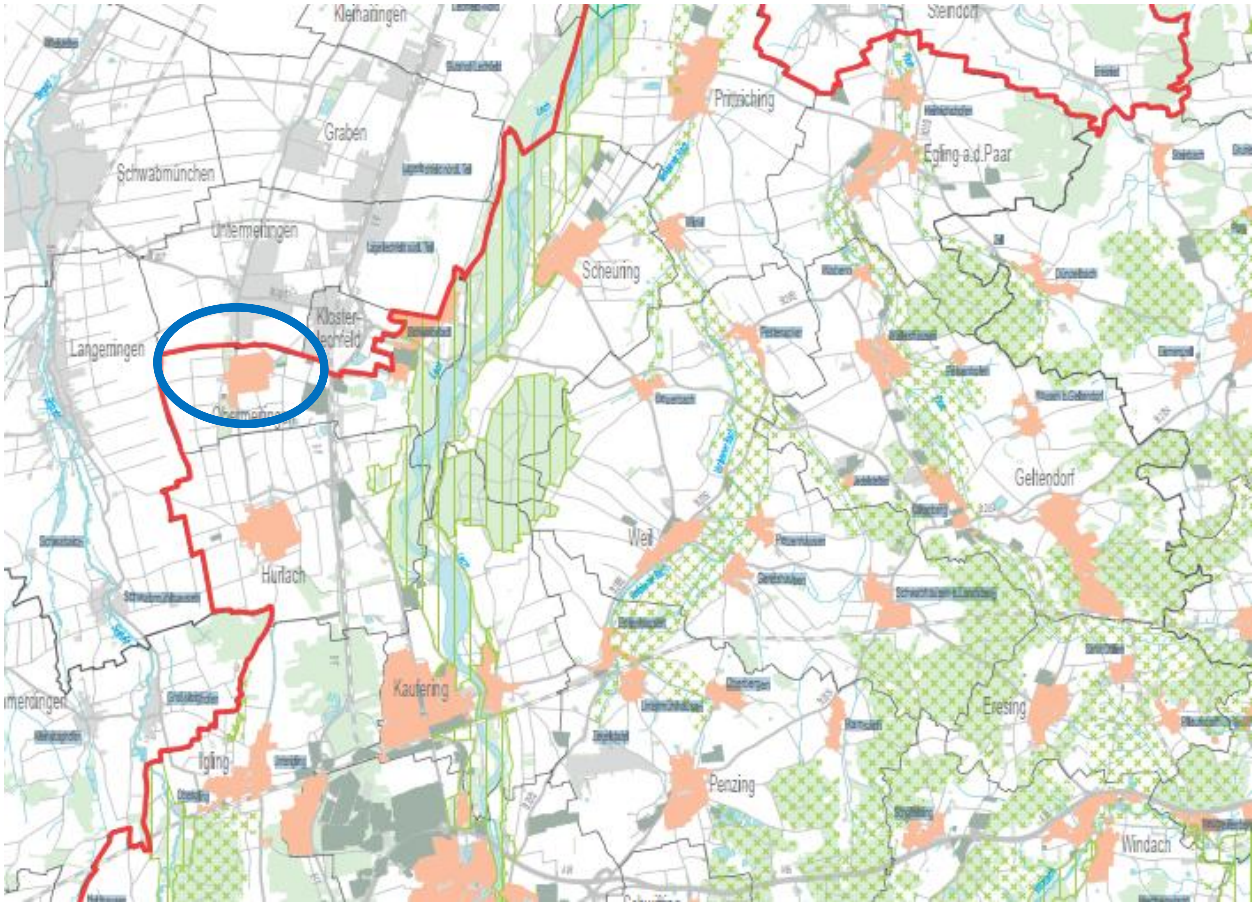

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 3, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan entspricht dem Grundsatz der ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung aus dem Regionalplan der Region München (RP 14). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Ziele oder Grundsätze des Regionalplans der Region München entgegen.

7. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

7.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete.

7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Obermeitingen Altort liegen hauptsächlich private Grünflächen. Hier sind vor allem gärtnerisch angelegte Vorgärten, Rasen- und Wiesenflächen, Strauchgruppen, Hecken und Bäume zu nennen. Die Gärten sind dörflich geprägt und differenziert angelegt. Neben Obst-, Gemüse- und Ziergärten reihen sich größere Gehölzstrukturen und Bäume ein. Dadurch ergeben sich viele Rückzugsorte und Lebensräume für Kleintiere und Nahrungsquellen für Insekten.

Bäume, Gebüsche und offene Grünflächen stellen zudem wichtige Nist- und Bruthabitate für Vögel dar. Auch landwirtschaftliche Nebenanlagen oder alte Scheunen können Nisthabitate für Fledermäuse und gebäudebewohnende Vögel, wie zum Beispiel die Schwalbe, darstellen.

Durch das Planvorhaben werden die Artenschutzrechtlichen Belange nicht oder nur im geringen Maße beeinträchtigt.

7.3 Schutzgut Boden und Fläche

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Möglichkeiten der Verringerung von zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden. Mit dem Schutzgut Boden und Fläche soll sparsam umgegangen werden, indem Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird. Baugrundstücke sind aus diesem Grund zu mindestens 30 % zu begrünen und zu bepflanzen. Zudem gilt es, begrünte Vorgärten zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen. Dadurch wird gewährleistet, dass ausreichend Wasser im Boden versickern kann und verschiedene, zusammenhängende Umweltkreisläufe erhalten bleiben.

Boden und Fläche sind durch die bestehenden Gebäude und Versiegelungsflächen bereits vorbelastet. Zusätzliche Auswirkungen sind dadurch gering. Die Festsetzungen eines Innerortsbebauungsplans entsprechen damit einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und kompakten Siedlungsstrukturen, tragen zur Wiedernutzbarmachung von versiegelter oder beeinträchtigter Flächen bei und schützen die natürlichen Bodenfunktionen.

7.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Planungsbereichs befinden sich keine Fließgewässer. Aufgrund der bestehenden Versiegelung durch vorhandene Bebauung und Zufahrten kann es im Plangebiet allerdings zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommen. Mit einer behutsamen Nachverdichtung und Textlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sind die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser überschaubar. Obermeitingen liegt am Rand eines Trinkwasserschutzgebiet, aber in keinen festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder wassersensiblen Bereichen.

Durch das Bauleitverfahren wird das Schutzgut Wasser daher nicht wesentlich beeinträchtigt.

Abbildung 7: Trinkwasserschutzgebiet Obermeitingen (BayernAtlas 2024)

7.5 Schutzgut Luft und Klima

Es handelt sich um den bereits bestehenden, bebauten Altort Obermeitingen, weshalb im Plangebiet keine bedeutenden Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden sind. Die vorhandenen Gehölzstrukturen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen tragen allerdings in geringem Maße zur Frisch- und Kaltluftproduktion bei, spenden Schatten und dienen Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum. Größere Gehölze und unbebaute Fläche werden durch die textlichen Festsetzungen gezielt geschützt (Grünordnung). Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher insgesamt als gering zu bewerten.

7.6 Schutzgut Mensch

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Durch behutsame Nachverdichtung können das Verkehrsaufkommen und die dadurch entstehenden Lärmimmissionen auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Einrichtungen und Flächen für die Freizeit und Erholung (z.B. Gemeinbedarfsflächen) werden durch das Planverfahren nicht beeinträchtigt.

7.7 Schutzgut Landschaft

Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet mit ortsbildprägenden Bäumen an den Hauptverkehrsachsen, sowie Grünstrukturen und private Vorgärten. Durch den innerortsbebauungsplan kommt es lediglich zu geringen Veränderungen, da die landschaftlichen Merkmale durch die textlichen Festsetzungen erhalten werden. Auch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien fixieren den dörflichen Charakter und damit die typisch regionale Kulturlandschaft.

7.8 Kultur und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich folgende Denkmäler:

Baudenkmal:

D-1-81-131-5, Hauptstraße 23, Ehemaliger Grenzstein, leicht gerundete Platte aus Rotmarmor mit zwei Wappenreliefs, bez. CB (Churbayern) AB (Bistum Augsburg) 1669; vor dem Rathaus.

D-1-81-131-4, Hauptstraße 16, Bauernhaus, Steilsatteldachbau mit Gesimsstücken am Giebel, 3.Viertel 19. Jh.

Die Baudenkmäler sind in der Planzeichnung dargestellt und werden als solche erhalten. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4−6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmal:

D-1-7830-0168, Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg- Füssen)

Sowie im Nähebereich folgende Bodendenkmäler:

D-1-7830-0011, Siedlung der späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit.

D-1-7830-0003, Siedlung der römischen Kaiserzeit.

Die Bodendenkmäler werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die nachfolgende Abbildung 8 dient der Übersicht über die vorhandenen Denkmäler.

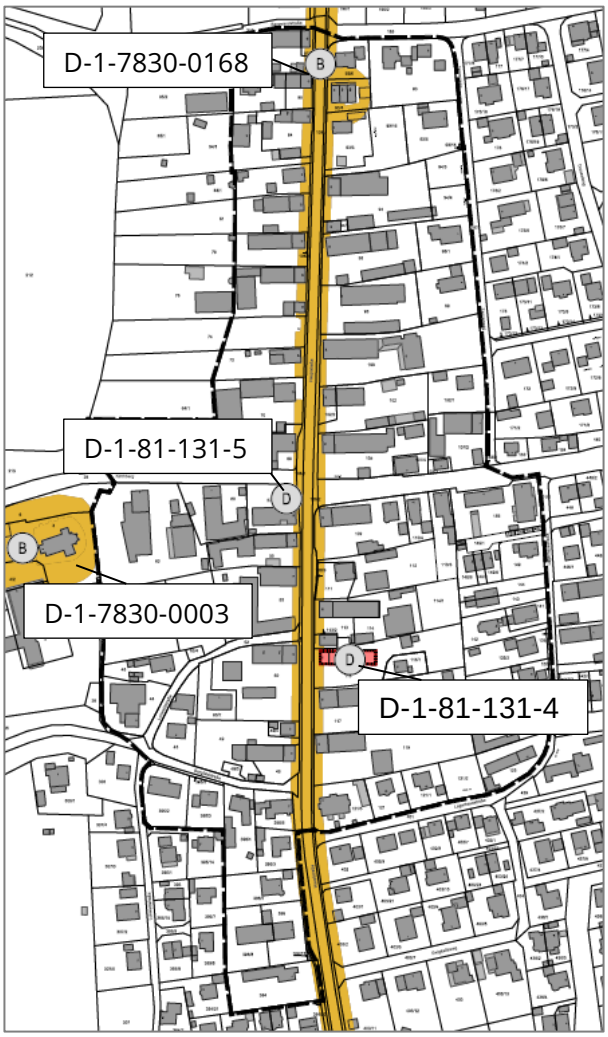

Abbildung 8: Boden- und Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs "Obermeitingen - Altort"

8. VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG

Im Herbst 2024 wurde eine umfassende vertiefende Untersuchung des Altorts Obermeitingen durchgeführt. Dabei fand eine Ortsbesichtigung statt, die neben Online-Analysen und -Recherchen wichtige Ergebnisse hervorgebracht haben, die für die Entwicklung des Bebauungsplans herangezogen wurden.

8.1 Städtebauliche Prägung

Aus der historischen Siedlungsentwicklung geht hervor, dass der Ort Obermeitingen ein klassisches Straßendorf ist (s. Abbildung 10).

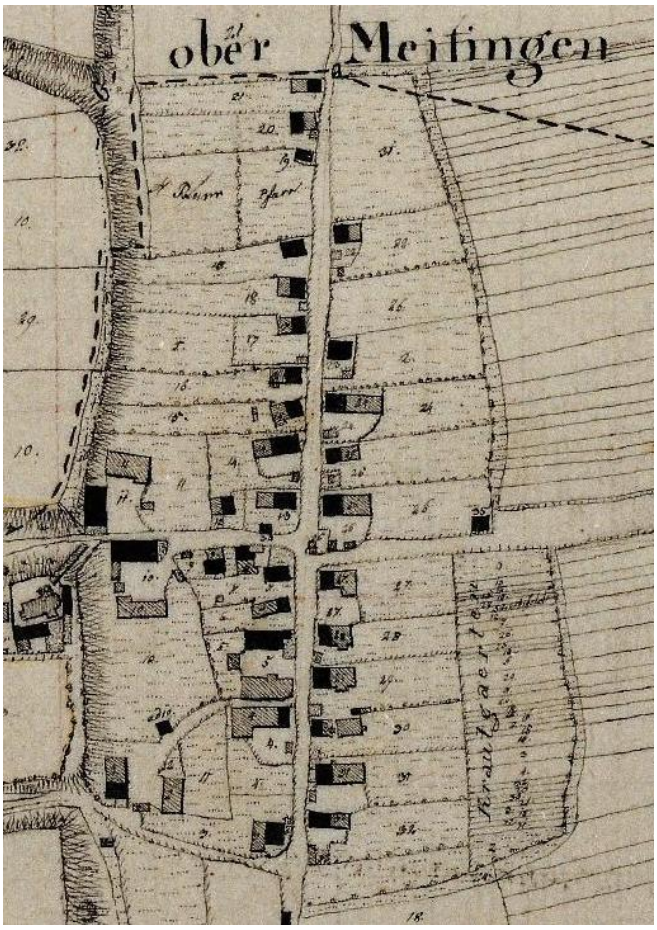

Abbildung 10: historische Karte von "ober Meitingen" um 1834 (BayernAtlas, 2025)

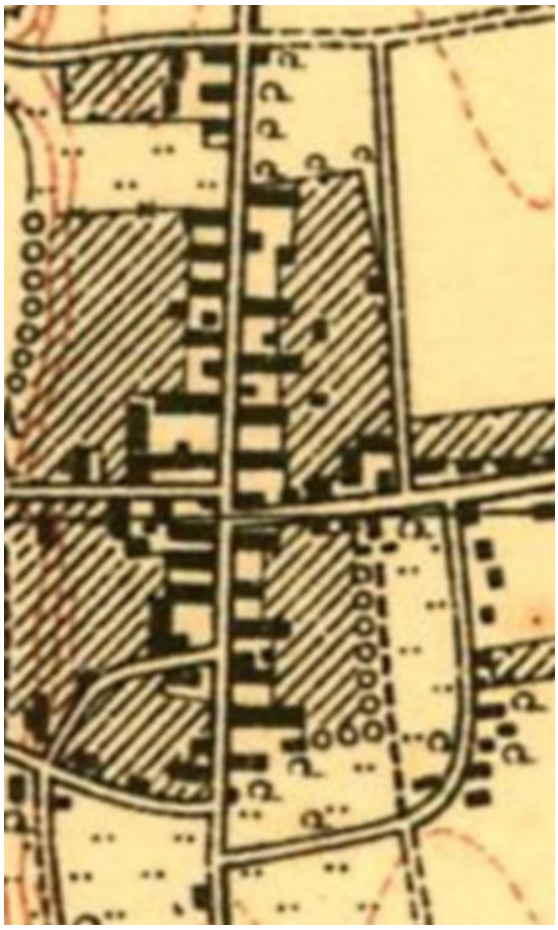

Abbildung 9: historische Karte von "Ob.-Meitingen" um 1930 (BayernAtlas, 2025)

Entlang der Hauptstraße und des Kirchbergs haben sich landwirtschaftliche Bauernhöfe angesiedelt. Die prägende Struktur Obermeitingens wird daher bestimmt durch: die giebelständige Ausrichtung der Wirtschaftsgebäude zur Straße hin, die zweigeschössigen Hauptgebäude mit Satteldach im dritten Geschoss, die langgezogenen Baukörper (s. Abbildung 9) mit einem ortstypisch gestalteten Wohntrakt an der Straße, Innenhöfe, sowie lange Flurstücke nach Westen und Osten.

Bei der Bestandsaufnahme wurden die städtebauliche Struktur, Gestaltung und Prägung hinsichtlich Haupt- und Nebengebäude, Raumkanten, Geschossigkeit, Dachform, Anzahl der Wohneinheiten, Grundstücksgrößen, Versiegelungsgrad und Grünstrukturen untersucht.

Aus der vertiefenden Untersuchung geht hervor, dass die historische städtebauliche Struktur Obermeitingens heute noch sehr gut erhalten ist und den Ort prägt. Dies lässt sich an der Verteilung der Hauptgebäude und Nebengebäude gut erkennen. Die Nebengebäude – also landwirtschaftliche Lagerhallen, Unterstände, Ställe sowie die angebauten Hofstellen an das Wohngebäude etc. – sind für das Ortsbild genauso prägend wie die Hauptgebäude, die primär als Wohnraum genutzt werden.

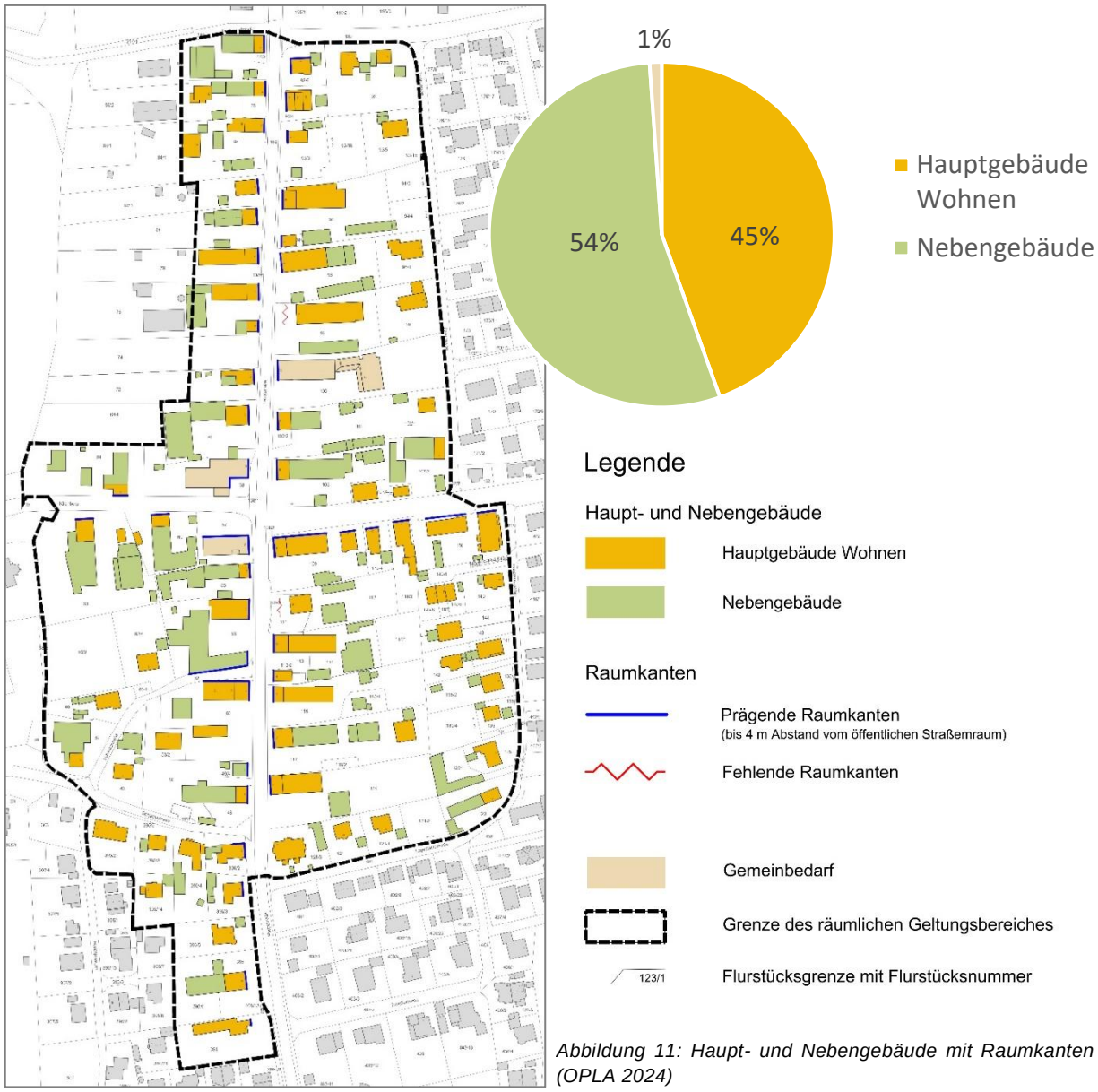

Abbildung 11: Haupt- und Nebengebäude mit Raumkanten (OPLA 2024)

Abbildung 11 zeigt neben der räumlichen Verteilung und Anzahl der Haupt- und Nebengebäude auch die prägenden Raumkanten im Altort. Diese lassen sich auch gut mit der historischen Bebauung abgleichen und sind prägend für Obermeitingen.

Ein weiteres Untersuchungselement der städtebaulichen Prägung ist die Geschossigkeit. Im Altort ist eine Geschossigkeit von II + D prägend (81%), insbesondere an der Hauptstraße und am Kirchberg. Ein gewisser Anteil weist eine geringere Geschossigkeit von I + D auf (19 %). Davon betroffen sind primär Einfamilienhäuser ohne angebauten Wirtschaftstrakt. In Abbildung 12 ist zudem die Firstlinie eingezeichnet, die zeigt, dass Obermeitingen durch überwiegend giebelständige Gebäude mit Satteldach geprägt ist.

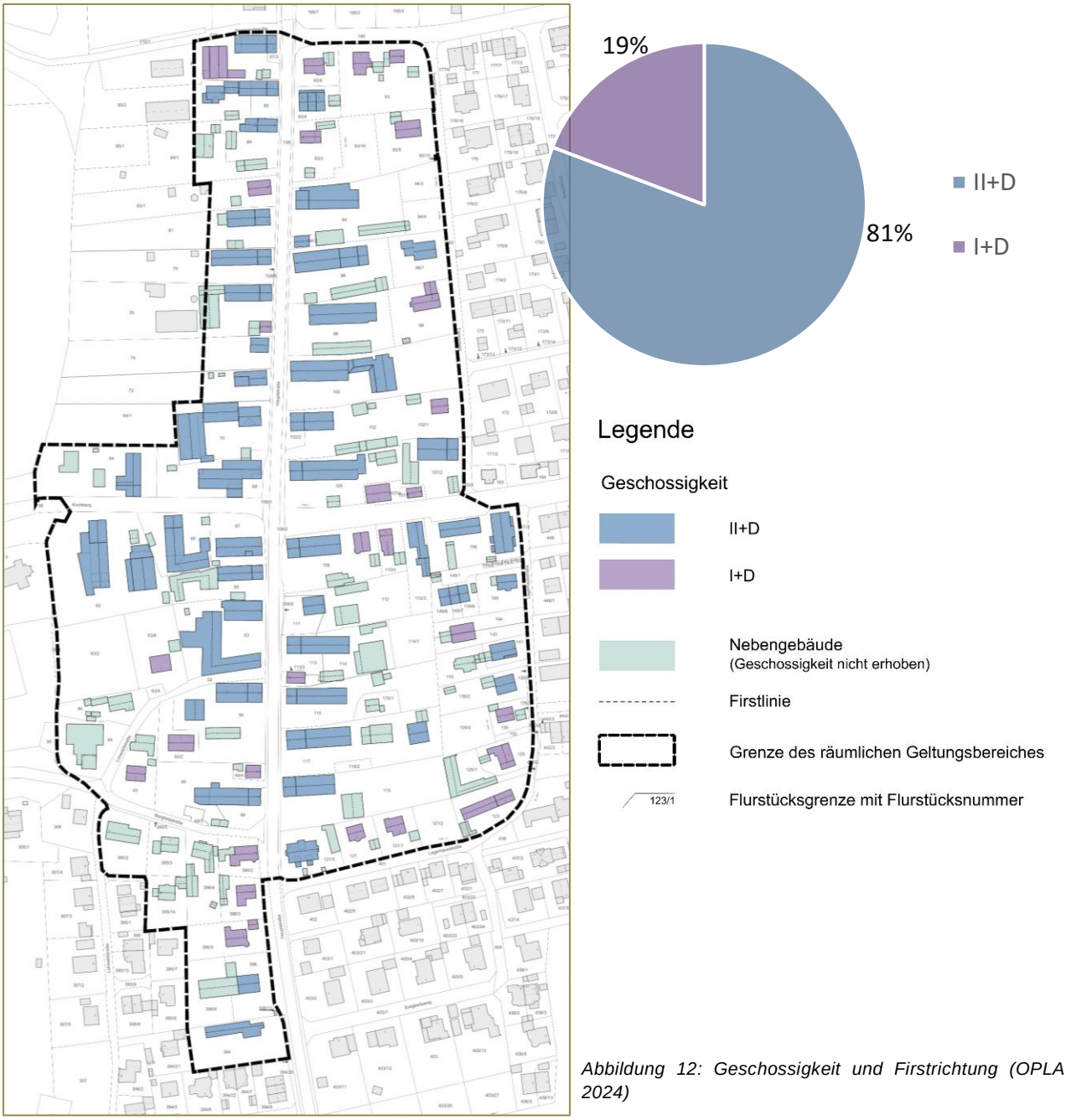

Abbildung 12: Geschossigkeit und Firstrichtung (OPLA 2024)

Untersucht wurde zudem die Prägung des Ortsteils durch Gehölz- und Grünstrukturen. Zum einen wurden ortsbildprägende Bäume und straßenbegleitender Baumbestand kartiert, sofern er auf den öffentlichen Raum einwirkt. Zum anderen wurde der Versiegelungsgrad der Grundstücke mittels Orthofotos und Vor-Ort-Untersuchung ermittelt. Hier wird unterschieden zwischen unversiegelter Fläche (Wiese, Rasen, Garten, Gehölze etc.), teilversiegelter Fläche (wasserdurchlässig, z.B. Pflaster, Schotter, Rasengittersteine etc.) und vollversiegelte Fläche (Asphalt, bebaute Fläche, Platten etc.). Zudem sind in Abbildung 13 unbebaute Grundstücke dargestellt, die als Flächenpotenziale zu betrachten sind.

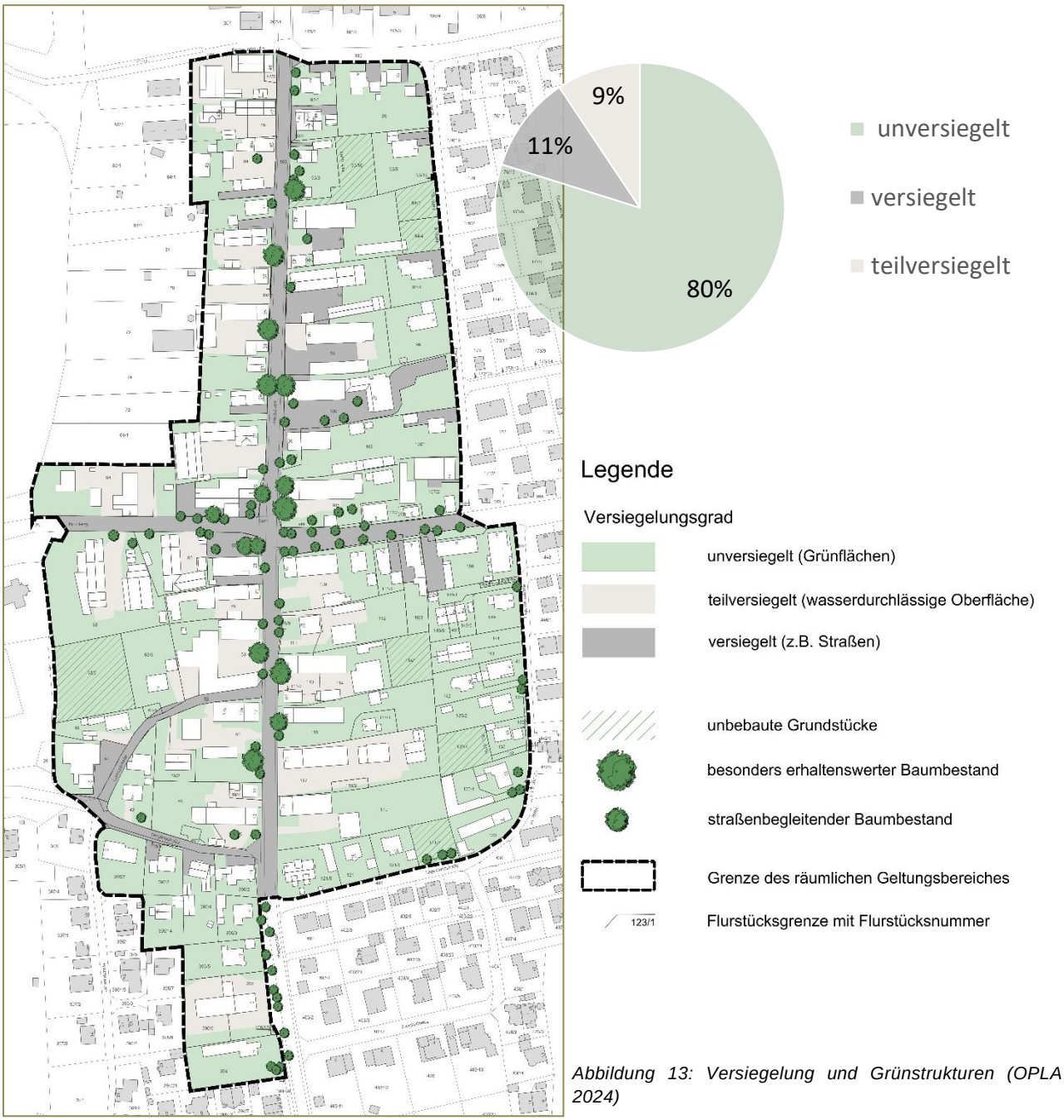

Abbildung 13: Versiegelung und Grünstrukturen (OPLA 2024)

Insgesamt ist in Obermeitingen ein prägender Baumbestand entlang der Hauptverkehrsachsen erkennbar, den es zu erhalten gilt. Darüber hinaus ist der geschätzte Anteil der unversiegelten Fläche mit 80 % sehr hoch. Nachverdichtung ist daher auf vielen der Grundstücke in verträglichem Maß möglich, ohne die klimatischen, ökologischen und gesundheitlichen Funktionen von Ortsgrüns nachhaltig zu gefährden.

Ein weiterer Schritt bei der Bestandsaufnahme ist die Ermittlung der Grundstücksgrößen. Dies hat mehrere Funktionen für den Bebauungsplan:

- Ermittlung und Charakterisierung des Gebietscharakters
- Ermittlung einer angemessenen GRZ
- Festlegung eines verträglichen Wohnungsschlüssels bezogen auf die Grundstücksgröße
- Ermittlung von Nachverdichtungspotenzialen

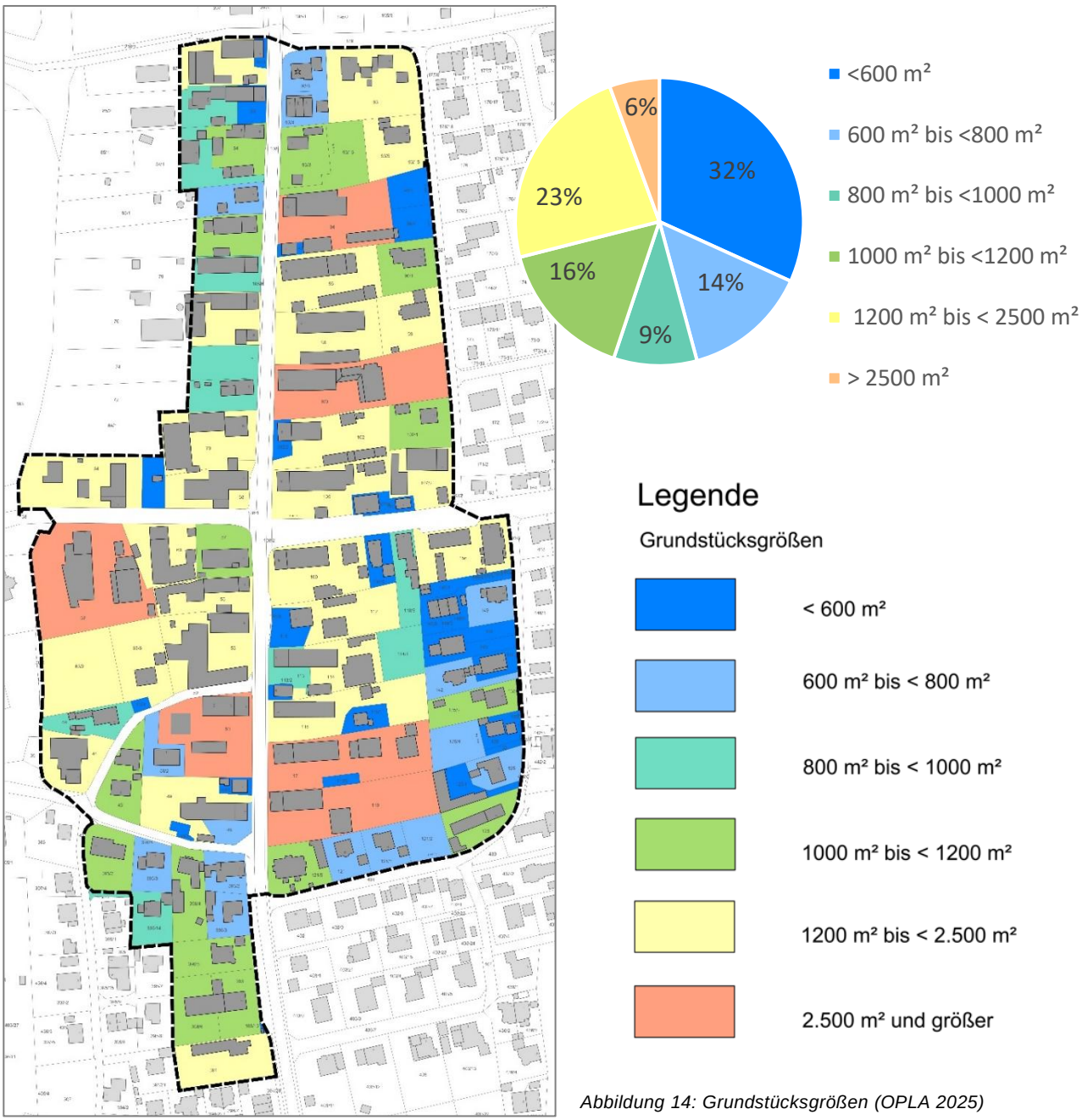

Abbildung 14: Grundstücksgrößen (OPLA 2025)

Die Abbildung 14 zeigt, dass in Obermeitingen sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen vorhanden sind. Die früher zumeist langen Flurstücke (vorne Wohntrakt, dahinter Hofstellen mit anschließender bewirtschafteter Fläche) wurden teilweise geteilt und verkauft. Die landwirtschaftliche Prägung ist dennoch gut erkennbar (z. B. bei den Fl.-Nrn. 76, 81, 119). So sind fast die Hälfte aller Grundstücke ≥ 1000 m^2 groß und nehmen dabei knapp Dreiviertel (74,5 %) der Grundstücksflächen in Obermeitingen ein.

Die Einteilung in sechs Abstufungen ist dabei an die Kategorisierung für den Wohnungsschlüssel gekoppelt. Neben der Festlegung eines verträglichen Wohnungsschlüssels sollen die heterogenen Grundstücksgrößen auch die unterschiedlichen Nachverdichtungspotenziale deutlich machen.

8.2 Prägende Nutzung

Der Altort zeichnet sich durch eine ursprünglich traditionelle, dörfliche Nutzungsstruktur aus. Die Einzelhäuser waren primär von einer Familie (z. T. in mehreren Generationen) im vorderen Wohntrakt bewohnt. Diese Struktur ist heute noch gut erkennbar. Der größte Anteil der Häuser innerhalb des Geltungsbereichs sind von einer Wohneinheit bewohnt (77 %), danach folgen Häuser mit 2 Wohneinheiten (12 %). Einzelne Mehrfamilienhäuser mit 3 oder mehr Wohneinheiten sind ebenfalls in Obermeitingen vertreten (7 %), sowie auch einzelne Leerstände (4 %) (s. Abbildung 15).

Auch wenn die zahlreichen landwirtschaftlichen Höfe in ihrer Struktur teilweise gut erhalten sind, werden diese heute oft nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Dennoch gibt es noch ein paar Landwirte (im Nebenerwerb), die den Charakter von Obermeitingen aufrechterhalten.

Neben der Wohnnutzung und Landwirtschaft sind auch andere Nutzungen im Altort vorhanden, wie etwa öffentliche Verwaltung mit Rathaus, ein Feststadl und die Freiwillige Feuerwehr, eine Motorwerkstatt, eine Thaimassage und eine Fahrschule. Zudem gibt es hinter der Feuerwehr einen öffentlichen Kinderspielplatz (s. Abbildung 16).

Die Ermittlung der Nutzungen ist wichtig, um den Gebietscharakter für den überplanten Bereich festzulegen.

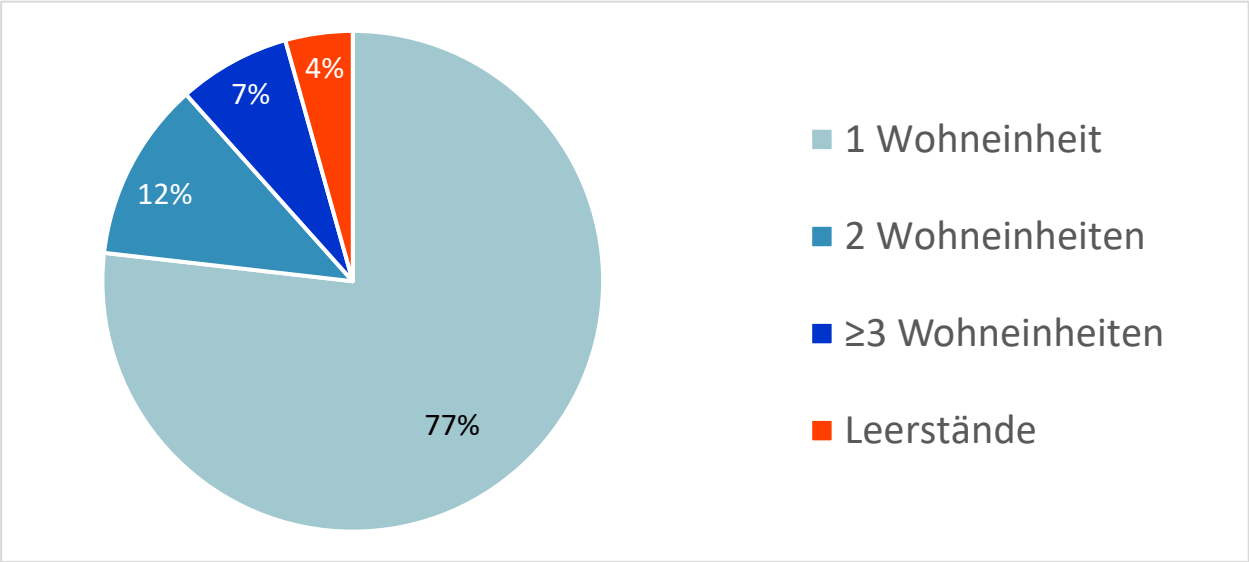

Abbildung 15: Verteilung der Wohneinheiten (OPLA 2025)

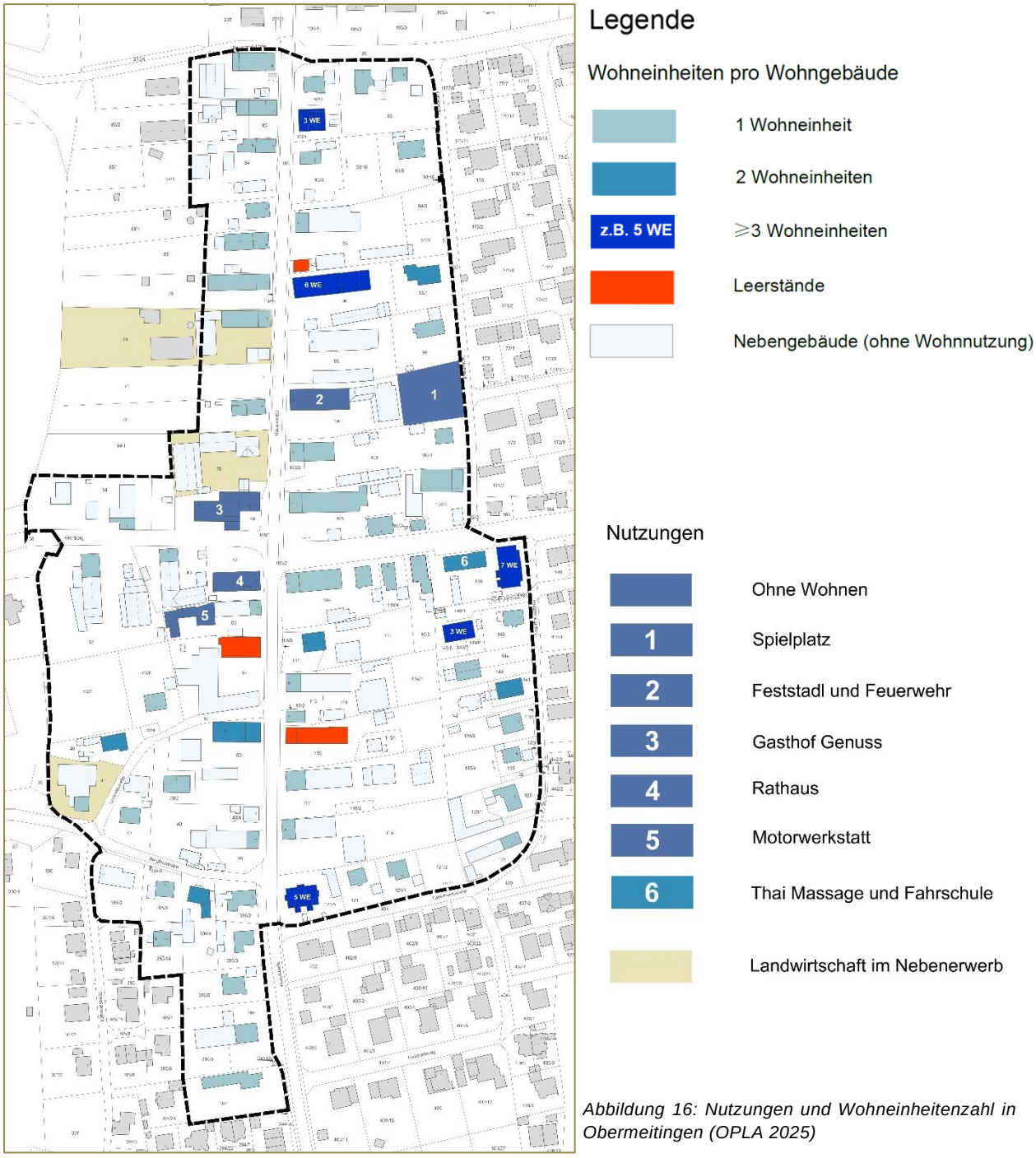

Abbildung 16: Nutzungen und Wohneinheitenzahl in Obermeitingen (OPLA 2025)

Die bestehenden Nutzungen, wie Landwirtschaft im Nebenerwerb, Hofstellen, Wohnen, Verwaltung usw., sollen unterstützt und die interne Infrastruktur gefördert werden. Um einen möglichst geringen Ressourcenverbrauch zu gewährleisten, sollen Leerstände umgenutzt und wieder nutzbar gemacht werden.

Um das Potenzial der ehemaligen Hofstellen für zukünftige Nutzungen einschätzen zu können, wurden des Weiteren die Zustände der Gebäude hinsichtlich einer augenscheinlichen Einschätzung ermittelt. Die Gebäudezustände dienen auch dazu, das Erscheinungsbild allgemein zu beurteilen und Potenziale zu erkennen.

In Abbildung 17 ist erkennbar, dass der Großteil der Gebäude in Obermeitingen einen gut erhaltenen bis neuwertigen Zustand hat. Nur eine geringe Anzahl der Häuser weist sichtliche Mängel an der Gebäudehülle auf. Einzelne Gebäude sind sanierungsbedürftig, darunter beispielsweise auch das Denkmal auf der Flurnummer 115 (D-1-81-131-4).

Gerade bei den sanierungsbedürftigen Gebäuden und den Gebäuden mit sichtlichen Mängeln liegt eine Sanierung in Verbindung mit einer Umnutzung oder Wiedernutzbarmachung von Flächen nahe. So sollen die innerörtlichen Potenziale in den Bestandsgebäuden genutzt werden.

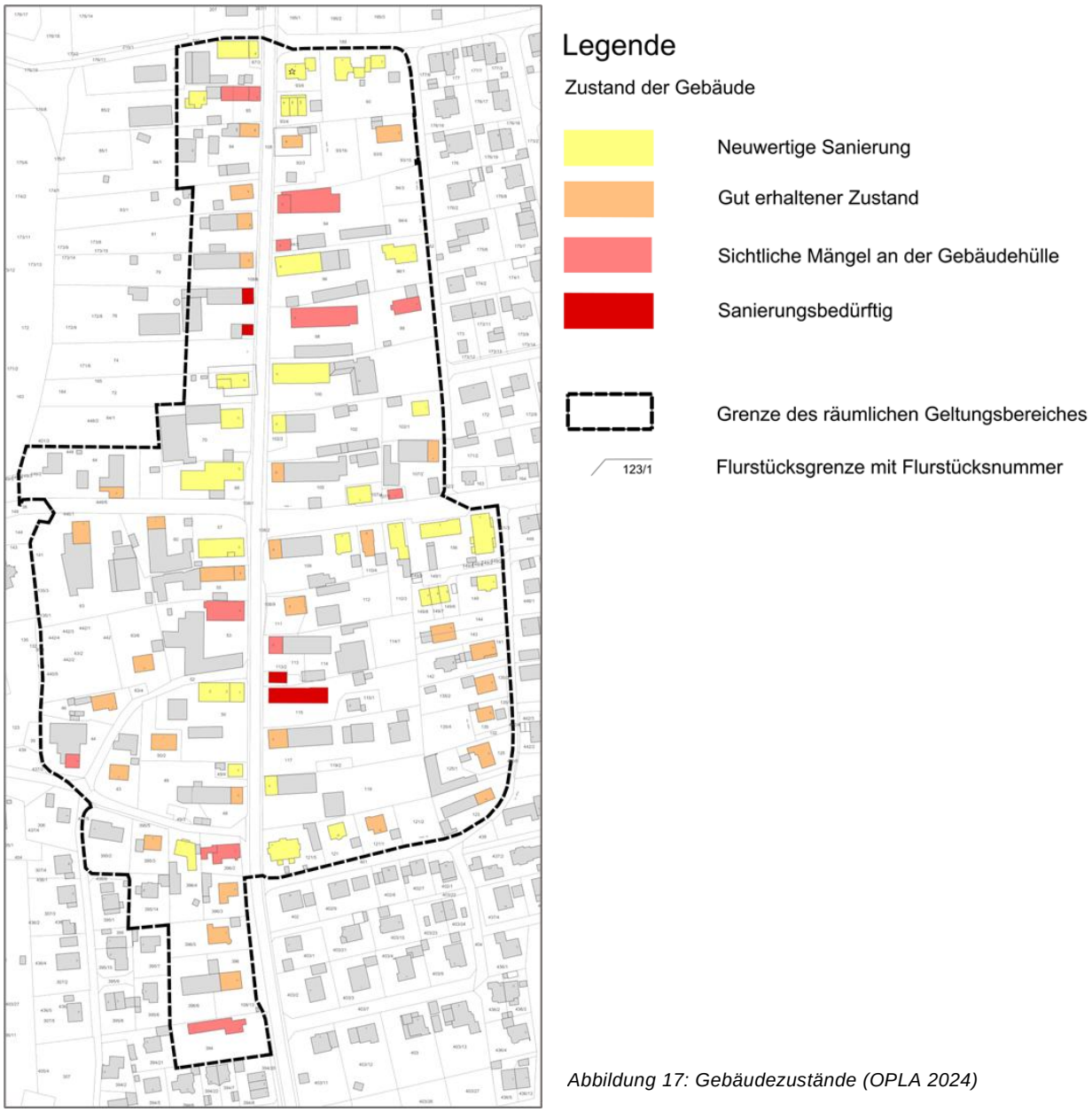

Abbildung 17: Gebäudezustände (OPLA 2024)

8.3 Zusammenfassendes Resümee der vertiefenden Untersuchung

Die Bestandsanalyse hat deutlich gemacht, dass Obermeitingen dörflich geprägt ist. Die Untersuchung hat gezeigt, welche städtebauliche Struktur und Gestaltung vorliegt, die es zu erhalten gilt, um den Charakter Obermeitingens zu bewahren. Wesentliche Erkenntnisse, die für den innerörtlichen Bebauungsplan von Bedeutung sind, gingen daraus hervor:

- Prägung durch historische, teils gut erhaltene (bzw. sanierte) Bebauung
- Prägung von einer Geschossigkeit von II + D (v.a. an der Hauptstraße / am Kirchberg)
- Prägung durch Satteldächer mit mittelsteiler Dachneigung
- Prägende Hofstrukturen mit Langhöfen, Innenhöfen und großen Kubaturen
- Giebelständige Gebäudeausrichtung zur Straße mit prägenden Raumkanten
- Überwiegend 1 Wohneinheit pro Grundstück, aber auf Mehrfamilienhäuser
- Sehr heterogene Grundstücksgrößen mit unterschiedlichen Flächenpotenzialen
- Potenziale bei unbebauten Grundstücken, Leerständen und ehemaligen Hofstellen (Umnutzung)
- Ortsbildprägende Bäume und hoher Anteil unversiegelter Flächen
- Verschiedene Nutzungen (Landwirtschaft, Gewerbe, Gemeinbedarf), aber primär Wohnnutzung

Aus diesen Analyseergebnissen lassen sich nun die Ziele für eine zukünftige Entwicklung Obermeitingens herausarbeiten. Gerade der Erhalt der prägenden Orts- und Gebäudestruktur (Hofstellen, Kubatur, Raumkanten, Geschossigkeit, Dachform, Bäume etc.) und Nutzungsstruktur (Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe), sowie die Nachverdichtung sind wichtige Entwicklungsziele für Obermeitingen. Im folgenden Schritt werden die städtebaulichen Ziele der Planung zusammengefasst.

9. ZIELE DER PLANUNG

9.1 Zentrales Leitbild für Obermeitingen

Stärkung und Forcierung der Innenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung einer siedlungsstrukturellen und ortsbildverträglichen baulichen Nachverdichtung.

9.2 Städtebaulichen Ziele

1. Verträgliche bauliche Nachverdichtung des Ortsteils
   - Flexible Grundstücksnutzung mit großzügiger GRZ
   - Hoch angesetzter, aber verträglicher Wohnungsschlüssel mit viel Nachverdichtungspotenzial
   - Potenzial zur Reaktivierung von Leerständen ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen

- Potenziale zur Umnutzung, Erweiterung, Aus- und Anbau bestehender Gebäude

2. Wahrung der städtebaulich prägenden Merkmale des Altorts
   - 1. Baureihe mit drei Vollgeschossen entlang der Hauptstraße und des Kirchbergs
   - Giebelständigkeit zur Hauptstraße und zum Kirchberg
   - Erhalt und Fortführung städtebaulich prägender Raumkanten und Gebäudefluchten durch Festsetzung von Baulinien
   - Baukubatur als Rechteck mit Giebel- und Traufseitenverhältnis („Langhof“)
   - Satteldächer mit rotbrauner Dacheindeckung
3. Erhalt eines verträglichen Wohnumfelds
   - Festsetzung eines Wohnungsschlüssels zur verträglichen Wohnraumregelung
   - Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets und eines Allgemeinen Wohngebiets
4. Erhalt und Weiterentwicklung von Grünstrukturen und prägenden Bäumen
   - Festsetzung eines Mindestgrünanteils auf den Grundstücken
   - Erhalt ortsbildprägender Bäume
   - Regelungen bei Fällungen und Neupflanzungen von Bäumen
5. Berücksichtigung der Bedürfnisse der Dorfgemeinschaft
   - Aufnahme von Wünschen und Anregungen aus der Dorfgemeinschaft
   - Berücksichtigung bestehender Planungen

10. PLANUNGSKONZEPT

10.1 Städtebauliches Planungskonzept

Das städtebauliche Planungskonzept sieht zum einen eine Standortsicherung der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorhandenen Gebäude vor, zum anderen soll eine ansprechende und ortsverträgliche Nachverdichtung insbesondere mit Wohnen ermöglicht werden. Dabei sollen die Potenziale unter Berücksichtigung eines flächen-, ressourcensparenden und sinnvollen Umgangs mit Grund und Boden ausgeschöpft werden, um die Wohnqualität zu sichern.

Darüber hinaus nimmt das Planungskonzept die Zielsetzung auf, dass die für den Altort charakteristischen städtebaulichen Merkmale und vorhandenen Prägungen, die aus der Bestandsanalyse erhoben wurden, erhalten werden und sich gleichzeitig neu geplante Gebäude in ihrer Kubatur und Gestaltung der vorhandenen Bebauung im Altort – insbesondere entlang der Hauptstraße und des Kirchbergs – anpassen.

Für das gesamte Bebauungsplangebiet sollen dabei möglichst einheitliche und vereinfachte bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für eine verträgliche Nachverdichtung geschaffen werden. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Grundstruktur und dem derzeitigen Erscheinungsbild des Altorts. Diese typische, landwirtschaftlich geprägte Dorfstruktur wird etwa

durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien in Verbindung mit Dachform, -neigung, Firstrichtung, Wandhöhe und Gesamthöhe, sowie mit dem Verhältnis von Giebel- zur Traufseite erhalten. So soll der ortsbildprägende Charakter mit großkubaturigen landwirtschaftlichen Hofstellen, die giebelseitig zur Straße ausgerichtet sind, gesichert werden. Neue Baukörper, Ergänzungen oder Umbauten sollen sich in das vorhandene städtebauliche Gefüge einordnen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gibt hier den erforderlichen Spielraum für Nachverdichtung.

So kann der Innerörtliche Bebauungsplan „Obermeitingen – Altort“ auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und des Austauschs zwischen Planungsbüro, Gemeinde, Bürgern und Behörden die landesplanerischen, regionalplanerischen und städtebaulichen Ziele einer verträglichen Nachverdichtung innerörtlicher Flächen erreichen. Die Attraktivität des Altorts als Lebensort soll damit gestärkt werden.

10.2 Erschließung und Versorgung

Der Altort Obermeitingen ist nahezu vollständig von öffentlichen Verkehrswegen und privaten Erschließungswegen erschlossen. Die Erschließung erfolgt von Norden nach Süden zentral über die Hauptstraße, im Osten über den Tannenweg, die Lechfelder Straße und die Lagerhausstraße, und im Westen über den Kirchberg, die Lohwaldstraße und Bergfeldstraße.

Bei der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB sind neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere die örtlichen Verkehrsflächen festzusetzen. Hier kann sich die Gemeinde das Vorkaufsrecht nehmen und im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans die öffentlichen Verkehrsflächen anpassen. So sollen an der Lohwaldstraße sowie an der Bergfeldstraße die öffentlichen Verkehrsflächen aufgeweitet und an die angrenzende Straßenbreite angeglichen werden. Betroffen hiervon sind die Fl.-Nrn. 63/4, 63/6, 50, 50/2, 396/2 und 396/4.

Da es sich um die Überplanung von zum Großteil bebauten Flächen handelt, ist die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung, sowie die Versorgung mit elektrischer Energie, der Anschluss an das Leitungsnetz, die Abwasserentsorgung und Abfallentsorgung gesichert.

10.3 Verlauf des Planungsprozesses

Dem Bebauungsplan liegt eine umfassender Planungsprozess zugrunde, welcher Datenerhebung und Bestandsaufnahme und -analyse mit Themenkarten, u.a. zu Geschossigkeit, Nutzungen, Versiegelungsgrad, Bauzustand, Ortsbildprägung etc. umfasst. Die Ergebnisse werden für die Begründung der Festsetzungen herangezogen.

Besonderer Wert wurde auf die Erarbeitung des Innerörtlichen Bebauungsplanes im intensiven Dialog mit Gemeinde, Verwaltung, Behörden, Bürgern und Planern gelegt.

Vor allem die Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat in mehreren „Workshops“ und die damit verbundenen gemeinsamen Sitzungen sorgten bereits im Vorfeld für eine große Akzeptanz des Vorhabens. Im Januar 2025 begann der intensive Austausch mit den Gemeinderatsmitgliedern, gefolgt von einer Bürgerinformationswoche für die Grundstückseigentümer, bei der alle von der Planung betroffenen Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit hatten, sich zu den Inhalten der Planung zu informieren, ihre Bedenken und Anregungen zu äußern und Fragen zu stellen. So konnte auf die Ziele und Wünsche der Menschen, die im Ort leben, eingegangen werden.

Folgende Planungsschritte wurden vorgenommen:

- Okt.-Nov. 2024: Bestandsaufnahme und -analyse
- Dez. 2024: Vorgespräche mit Planern, Gemeinde und Verwaltung
- 18.01.2025: Gemeinderat – Workshop 1
- 07.02.2025: Gemeinderat – Workshop 2
- 10.03.2025: Gemeinderat – Workshop 3
- 17.03.2025: Gespräche mit Eigentümern (nördlicher Teil)
- 19.03.2025: Gespräche mit Eigentümern (nördlicher Teil)
- 20.03.2025: Gespräche mit Eigentümern (südlicher Teil)
- 21.03.2025: Gespräche mit Eigentümern (südlicher Teil)
- 03.04.2025: Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse
- 16.07.2025: Gemeinderat – Workshop 4
- 24.07.2025: Konkretisierung des Aufstellungsbeschluss vom 01.08.2024 zur Neuaufstellung des Innerörtlichen Bebauungsplans Altort Gemeinde Obermeitingen
- *09.10.2025: Gemeinderatssitzung – Billigungs- und Auslegungsbeschluss*

11. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

11.1 Art der baulichen Nutzung

<u>Dörfliches Wohngebiet</u>

Entlang der Hauptstraße, des Kirchbergs, der Lohwaldstraße, der Bergfeldstraße, des westlichen Abschnitts der Lechfelder Straße und entlang des südlichen Abschnitts der Lagerhausstraße wird ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 6 BauNVO entsprechend der faktisch vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen, der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, die auch künftig beibehalten werden soll, festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, den Altort als lebendiges Gemeindezentrum zu erhalten und zu stärken und Spielräume für eine zukunftsfähige Entwicklung zu gewähren. Die Umgrenzung des MDW orientiert sich dabei an der historischen Bebauung (vgl. Abbildung 9, Abbildung 10).

Der Innerörtliche Bebauungsplan soll die Möglichkeit schaffen, die das Ortsbild prägenden Hofstellen auch nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten zu können. Daher orientiert sich die Umgrenzung des MDW auch an den Hofstrukturen mit (ehemaliger) landwirtschaftlicher Nutzung und deren landwirtschaftliche Nebengebäude. Aktive landwirtschaftliche Höfe im Nebenerwerb befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand in der Hauptstraße 33/35 (Fl.-Nr. 76), Hauptstraße 27 (Fl.-Nr. 70) und Lohwaldstraße 6 (Fl.-Nr. 44). Darüber hinaus sind insbesondere an der Hauptstraße zahlreiche, ehemalige landwirtschaftliche Höfe erhalten, z. B. in der Hauptstraße 3 (Fl.-Nr. 394), Hauptstraße 19 (Fl.-Nr. 53), Hauptstraße 13 (Fl.-Nr. 48), Hauptstraße 22 (Fl.-Nr. 113), oder auch an der Lagerhausstraße 14 (Fl.-Nr. 123) und 12 (Fl.-Nr. 125, 125/1). Eine mögliche Wiederaufnahme der Landwirtschaft besteht derzeit auf dem Grundstück Tannenweg 7 (Fl.-Nr. 107/2). Um eine zu kleinteilige Einteilung verschiedener Gebietscharakter zu vermeiden, wird der gesamte südliche Abschnitt (südlich der Bergfeldstraße, Hauptstraße) und der südöstliche Bereich (südliche Grundstücke an der Lagerhausstraße) zum MDW hinzugenommen. Damit sind der historische Altort, sowie ehemalige landwirtschaftliche Höfe bzw. potenzielle Wiederaufnahmen von landwirtschaftlichen Betrieben in das Dörflichen Wohngebiet einbezogen.

In Bereichen des Altorts ist derzeit eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft gegeben. Da sich keine Vollerwerbslandwirte innerhalb des Altorts befinden und der Wohnanteil überwiegt, gleichzeitig aber auch einzelne Gewerbebetriebe vorhanden sind, lässt sich die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets ableiten. Eine Festsetzung eines Dorfgebiets (MD) ist aufgrund fehlender landwirtschaftlicher Betriebe im Haupterwerb unzulässig.

Allgemein im MDW zulässig sind daher Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise werden Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude zugelassen.

Nicht zugelassen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit fossilen Brennstoffen, da sie sich nicht in das Dorfbild integrieren lassen, nicht verträglich erscheinen und zusätzliche Emissionen verursachen. Zulässig sind dagegen E-Ladesäulen, da zum einen bereits eine Ladesäule für Autostrom zentral in der Ortsmitte installiert ist, und zum anderen eine klimafreundliche, emissionsarme Fortbewegung dadurch gefördert werden soll.

<u>Allgemeines Wohngebiet</u>

Im Osten des Plangebiets entlang des Tannenwegs (ausgenommen Tannenweg 7, Fl.-Nr. 107/2) und der Lagerhausstraße (ausgenommen südlicher Bereich) werden Flächen als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt, was der faktisch vorhandenen Wohnnutzung entspricht. Zugelassen werden Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen. Damit soll der Wohnort als solcher gesichert werden und dennoch Spielraum für mögliche andere Nutzungen eines Dorfes bieten.

Auf dem Grundstück an der Ecke der Lechfelderstraße und der Lagerhausstraße befinden sich derzeit zwei nicht störende Gewerbe (zusammen mit Wohnen). Diese Nutzung kann in das Allgemeine Wohngebiet eingefasst werden und entspricht damit auch dem Charakter der Lechfelderstraße.

Ausgeschlossen werden wiederum Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit fossilen Brennstoffen, da sie sich städtebaulich nicht in den Gebietscharakter einfügen lassen.

Gemeinbedarf

Innerhalb des Planumgriffs befinden sich einige Gemeinbedarfsflächen, auf denen sich öffentliche Einrichtungen, Verwaltung, die Freiwillige Feuerwehr Obermeitingen sowie der Kinderspielplatz Tannenweg befinden. Diese Flächen im Gemeindebesitz sollen in ihrer Nutzung erhalten bleiben, weshalb sie als Gemeinbedarfsfläche mit eigener Nutzungsschablone im Bebauungsplan festgesetzt werden. Das Maß und die Art der baulichen Nutzung sind dabei an die im Dörflichen Wohngebiet getroffenen Festsetzungen angelehnt.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und die Geschossigkeit definiert. Dadurch sollen die definierten Ziele der Wahrung des prägenden städtebaulichen Charakters und der ortsverträglichen Nachverdichtung verfolgt werden.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) dient dazu, die Flächenversiegelung auf den Grundstücken zum Schutz natürlicher Bodenfunktionen (Versickerung, Lebensraum für Pflanzen und Tiere etc.) zu begrenzen und eine geordnete und städtebaulich verträgliche Überbauung (Steuerung der Bebauungsdichte) zu sichern. Gleichzeitig wird mit einer GRZ verhindert, dass die Verkehrs-, Wasser, Abwasser- und Energieinfrastruktur bei übermäßiger Bebauung überlastet wird. Wichtige Grünstrukturen und Gärten, die zur Lebensqualität im Ort beitragen, werden außerdem mit der Festsetzung einer GRZ gesichert.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wurde eine GRZ von 0,3 gewählt. Dieser Wert orientiert sich an der Dichte der bestehenden Bebauung mit entsprechendem Spielraum für Anbauten oder Aufstockungen. Bei Neubebauung oder Ersatzbauten ist demnach eine Dichte möglich, die auch dem Gebietscharakter entspricht. Für die Fl.-Nrn. 149/7 und 141 gilt eine GRZ von 0,5, da die Baugrundstücke bereits im Bestand dichter bebaut sind (GRZ > 0,3 und > 0,4) (vgl. Abbildung 18) und keinen niedrigeren Wert zulassen.

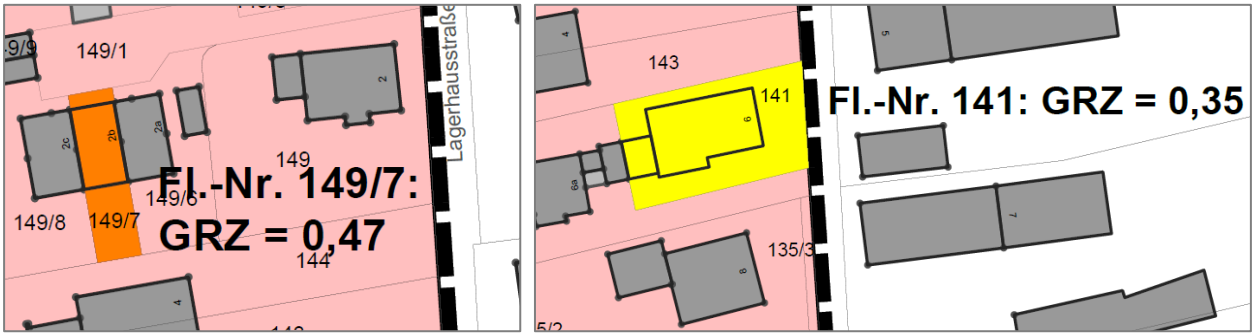

Abbildung 18: GRZ im WA > 0,3 bzw. > 0,4 (Büro OPLA, 2025)

Für das dörfliche Wohngebiet (MDW) gilt eine GRZ von 0,45. Hier orientiert sich der Wert ebenfalls an der Bebauungsdichte der bestehenden Gebäude sowie der landwirtschaftlichen Hofstellen mit entsprechendem Spielraum. Damit soll eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Für die Fl.-Nrn. 94/2, 107/4 und 113/2 gilt eine GRZ von 0,6. Hier weisen die Grundstücke bereits im Bestand eine höhere GRZ als 0,5 auf (vgl. Abbildung 19). Eine Bebauung soll jedoch an gleicher Stelle wieder ermöglicht werden, weshalb ein höherer GRZ-Wert notwendig ist.

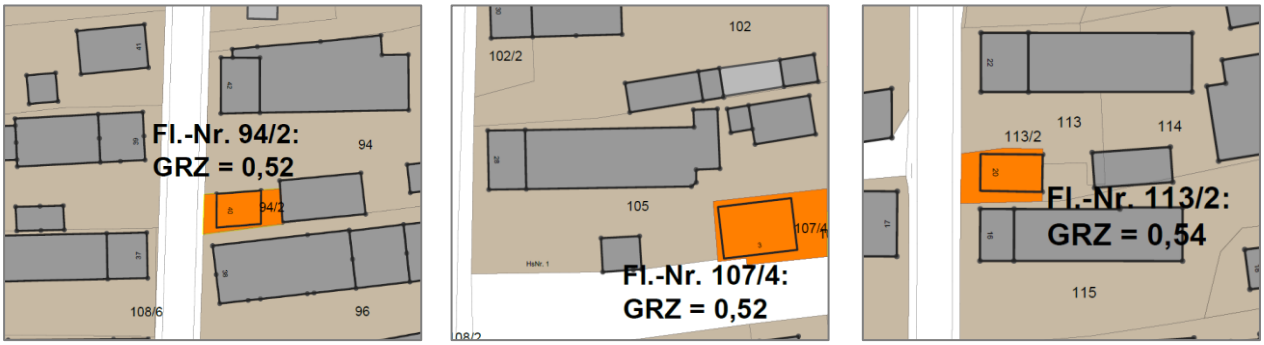

Abbildung 19: Flurstücke im MDW mit einer GRZ > 0,5 (Büro OPLA, 2025)

Die GRZ-Werte dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden (höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8), um eine bauliche Nachverdichtung der Grundstücke im Altort zu ermöglichen und gleichzeitig notwendige unbebaute Fläche zur Versickerung von Regenwasser zu sichern.

Dies GRZ-Werte liegen unter den Orientierungswerten für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Damit soll zum einen einer flächenhaften Versiegelung entgegengewirkt werden; Zum anderen kann damit eine verträgliche Nachverdichtung in Kombination mit einem Wohneinheitenschlüssel (maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Einzelhaus je nach Grundstücksgröße) sichergestellt werden.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bebauungsplan dafür verwendet, die bauliche Nutzung eines Grundstücks zu steuern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Sie gibt an, wie viel Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche maximal errichtet werden darf.

Im gesamten Plangebiet gilt eine GFZ von 1,2. Der Wert richtet sich nach den Orientierungswerten für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für MDW und WA. Damit wird an der Bestandssituation orientiert entsprechende Wohn- und Nutzfläche ermöglicht. Die Festsetzung sorgt auch dafür, dass die funktionale Nutzung, die Höhenentwicklung und die Bebauungsdichte zum Ortscharakter passen.

Höhe baulicher Anlagen und Höhenbezugspunkte

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen dient dazu, eine städtebauliche Ordnung und Gestaltung sicherzustellen. Im Bebauungsplan wird diese durch die Wandhöhe (WH) und die Gesamthöhe (GH) definiert. Die maximal zulässige WH wird im MDW und WA auf 7,0 m festgesetzt, die maximal zulässige GH auf 12,0 m. Damit werden zum einen alle Bestandsgebäude eingefangen, sodass ein Neubau in gleicher Höhe möglich ist. Zum anderen werden zu dominante Gebäude verhindert, die sich negativ auf das Ortsbild und die Verschattung oder Belichtung von Nachbargrundstücken auswirken.

Als unterer Bezugspunkt für die WH und GH wird die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) in der Gebäudemitte festgelegt. Die Festsetzung dient der Regelung der Höhenlage der Rohfußböden von Gebäuden im Erdgeschoss, um eine einheitliche Gestaltung der Bebauung zu gewährleisten.

Da das Gelände weitreichend flach ist, wird ein Höhenbezugspunkt in m ü. NHN (Metern über Normalhöhennull) für die OK RFB EG je Bauraum und je Gebietscharakter in der Planzeichnung festgesetzt. Dort, wo es in einem Bauraum zu einer Höhenveränderung > 1,0 m kommt – Fl.-Nr. 44, 46, 63/2, 63 Tfl., 64 Tfl. – wurde durch eine Linie in Nord-Südrichtung der jeweilige Bauraum abgegrenzt und ein abweichender Höhenbezugspunkt festgesetzt. Das Gelände steigt nach Westen merklich an, da hier eine Terrassenstufe des Lechs liegt. Es sind allerdings nur wenige Grundstücke von diesen Höhenunterschieden betroffen.

Von dem festgelegten Höhenbezugspunkt in m ü. NHN darf um bis zu 30 cm abgewichen werden (Aufschüttung und Abgrabung). Damit können geringfügige Höhendifferenzen im Gelände ausgeglichen werden und ein einheitliches Bild entstehen. Bei größeren Höhendifferenzen s. Kap. 11.10.

Vollgeschosse

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Vollgeschossen. Diese beziehen sich auf Wohngebäude innerhalb der Bauflächen. Da sich innerhalb des Geltungsbereichs einige (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen, Hallen, Gehöfte etc. befinden, die keine Zwischenböden und damit keine einzelnen Geschosse aufweisen, bezieht sich die Festsetzung von Vollgeschossen nur auf die Wohngebäude. Bei einer Umnutzung von ehemaligen Hofstellen oder landwirtschaftlichen Nebenanlagen zu Wohngebäuden ist die entsprechende Festsetzung zu Vollgeschossen einzuhalten.

Für das MDW gibt es zwei differenzierte Festsetzungen zu Vollgeschossen. Mittels einer Knödellinie sind die Gebiete in MDW – Typ 1 und MDW – Typ 2 voneinander abgegrenzt:

- Für Wohngebäude im MDW – Typ 1 gilt: Es sind drei Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Ausgenommen davon sind die Gebäude auf den Fl.-Nrn. 49/4 und 113/2, für diese gilt: Zulässig sind bis zu drei Vollgeschosse. Grund dafür ist die Bestandssituation; auf den betroffenen Fl.-Nrn. weisen die Gebäude aktuell eine Geschossigkeit von E + D (Erdgeschoss + Dachgeschoss) auf. Hier ist eine höhere Geschossigkeit an gleicher Stelle aufgrund von Abstandsflächen vermutlich nicht möglich. Das dritte Vollgeschoss muss sich jeweils im Dachgeschoss befinden (II + D (III)). Somit wird sichergestellt, dass sich neue Baukörper ins Ortsbild einfügen lassen. Wie aus der Planzeichnung zu entnehmen ist, liegen insbesondere die landwirtschaftlichen Hofstellen an der Hauptstraße und am Kirchberg mit ihren prägenden Kubaturen innerhalb des MDW – Typ 1. Dies hat den Hintergrund, dass gerade hier die zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss prägend für den historischen Altort sind. Die Festsetzung gilt auch für die Gemeinbedarfsflächen an der Hauptstraße, da es sich hierbei ebenfalls um prägende Bestandsbebauung handelt.
- Für Wohngebäude im MDW – Typ 2 sowie für Wohngebäude im WA gilt: Es sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das dritte Vollgeschoss jeweils im Dachgeschoss befinden muss (II + D (III)). Um den Ortscharakter zu bewahren, sollen keine höheren Gebäude als im MDW – Typ 1 zulässig sind, entstehen. Darüber hinaus sollen Eigentümer und Bauherren bei Bebauung in hinterliegenden Baugrundstücken möglichst flexibel sein, weshalb hier keine zwingende Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt wird. So kann eine verträgliche Nachverdichtung des Altorts entstehen.

<u>Bauliche Anlagen im MDW – Typ 1</u>

Ein weiteres ortstypisches Gebäudemerkmal in Obermeitingen sind die Langhöfe der (ehemaligen) Hofstellen. Hier sind Sichtachsen sowie die Kubatur mit einem entsprechenden Längen-Breiten-Verhältnis von besonderer Bedeutung für den Altort. Um diese städtebauliche Prägung in Obermeitingen zu erhalten und gleichzeitig die Potenziale innerhalb der Gebäude auszuschöpfen, sollen sich die Gebäude bei Neubebauung oder Anbauten am derzeitigen Bestand orientieren.

Abbildung 20: Beispieldarstellung für das Längen-Breiten-Verhältnis 2:1

Aus diesem Grund wird für bauliche Anlagen im MDW – Typ 1 ein Längen-Breiten-Verhältnis festgesetzt, das sich an den bestehenden Höfen orientiert (s. Abbildung 20). So muss die Traufseite im Verhältnis 2 : 1 zur Giebelseite errichtet werden. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind davon ausgenommen, da solch ein Verhältnis baulich hier nicht sinnvoll oder nicht umsetzbar ist.

Von dieser Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB sowie § 81 BayBO kann auf folgenden Flurstücksnummern abgewichen werden: 85, 87/3, 102/2, 111 und 396. Hier ist das Verhältnis von 2 : 1 aufgrund der Flurstückszuschnitte und den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien nicht umsetzbar. Es kann demnach auch in einem abweichenden Verhältnis gebaut werden, sofern die Traufseite mindestens 50 % länger ist als die Giebelseite (Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB).

11.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Grenzabstände

Bauweise

Für das MDW sowie die Flächen für den Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt mit der Bestimmung, dass der Grenzabstand einzuhalten ist und die Gebäude länger als 50 m sein dürfen. Das ist damit begründet, dass im Bestand bereits Gebäude mit einer Länge > 50 m (v. a. an der Hauptstraße und am Kirchberg) vorhanden sind und zudem auf vielen Flurstücken Grenzbebauung vorzufinden ist. Der Bestand mit seinen historischen, prägenden Hofstellen wird gesichert, neue Gebäude dürfen auch zukünftig eine Länge von > 50 m aufweisen. Nicht eingehaltene Grenzabstände sind dabei durchgehend mit einer Baulinie in der Planzeichnung geregelt, sodass eine Grenzbebauung an diesen Stellen möglich ist.

Die abweichende Bauweise hat für Obermeitingen also zum einen den Erhalt der historisch, teilweise unregelmäßig gewachsenen Struktur mit oft schmalen und tiefen Parzellen zum Ziel. Der Bebauungsplan passt sich somit der bestehenden Bausubstanz an. Zum anderen stellt die abweichende Bauweise durch die flexible Regelung sicher, dass sich Neubauten in diese Strukturen einfügen können. Eine behutsame Nachverdichtung oder Umnutzung (z.B. von ehemaligen Hofstellen) wird damit ermöglicht.

Für das WA gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einen seitlichen Grenzabstand einhalten und dürfen nicht länger als 50 m sein. Die offene Bauweise gewährleistet eine dorftypische aufgelockerte Bebauung mit ausreichend Freiräumen und schafft einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Bebauung. Diese Bauweise entspricht auch der vorhanden faktischen Bauweise im Gebiet.

Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden festgesetzt, um eine geordnete, nachhaltige und dem Gebietscharakter angepasste Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Der Gemeinde Obermeitingen war es zudem ein großes Anliegen, den städtebaulichen Charakter des Altorts mit seiner historischen Bebauung zu erhalten. Aus diesem Grund wurden Baufenster aus Baugrenzen und Baulinien gebildet, innerhalb derer bauliche Anlagen zulässig sind.

Die Baugrenzen für die jeweiligen Baugrundstücke sind großzügig gestaltet und umfassen alle Hauptbaukörper und Nebenanlagen, welche gemäß Art. 57 BayBO nicht verfahrensfrei sind. Je nach Grundstückszuschnitt und Lage der Grundstücke wurden die überbaubaren Grundstücksgrenzen so erweitert, dass den Bauherren mehr Flexibilität bei der Bebauung des Grundstücks unter Wahrung des Ortscharakters ermöglicht wird. In der Regel wurde ein Mindestabstand von 3 m zum öffentlichen Straßenraum eingehalten. Darüber hinaus bieten die Bauräume ausreichend Nachverdichtungsmöglichkeiten unter Wahrung des Ortscharakters.

Die vertiefende Untersuchung hat gezeigt, dass im Bestand, insbesondere bei der historischen Bebauung, die Regelabstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO bei vielen Gebäuden nicht eingehalten werden. Davon betroffen sind vor allem die prägenden landwirtschaftlichen Hofstellen, die häufig in einem sehr geringen Abstand (< 3,0 m) zu den Nachbargrundstücken oder zum öffentlichen Straßenraum stehen. Um die Bebauung bei Abriss an derselben Stelle zu ermöglichen, wurden insbesondere im Altort zusätzlich zu den Baugrenzen auch Baulinien gezogen.

Die Festsetzung der Baulinien erfolgt zum Erhalt und zur Sicherung der städtebaulichen Situierung der baulichen Anlagen entlang der Hauptstraße, des Kirchbergs und der Lechfelder Straße. Mithilfe der Baulinien soll sichergestellt werden, dass der bestehende dörfliche Charakter mit vorrangig giebelständigen Gebäuden nahe am öffentlichen Straßenraum und prägende Raumkanten auch bei einem Neubau erhalten bleiben. Deshalb wurden auf jedem Flurstück entlang der Hauptstraße und des Kirchbergs die Baulinien zum Straßenraum hin mit einer passenden Firstlinie in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baulinien weisen dabei die Länge des Bestandsgebäudes auf. Dort, wo kein Bestandsgebäude vorhanden ist, wurde eine Baulinie in einem Abstand von 3,0 m zum Straßenraum hin gezogen, um die Raumkanten bei einem Neubau fortzuführen. Darüber hinaus wurden Baulinien bei grenzseitigen Gebäuden bzw. bei prägenden Hofstrukturen festgesetzt, die sich sehr nah an den Flurstücksgrenzen befinden. So kann wieder an gleicher Stelle gebaut werden.

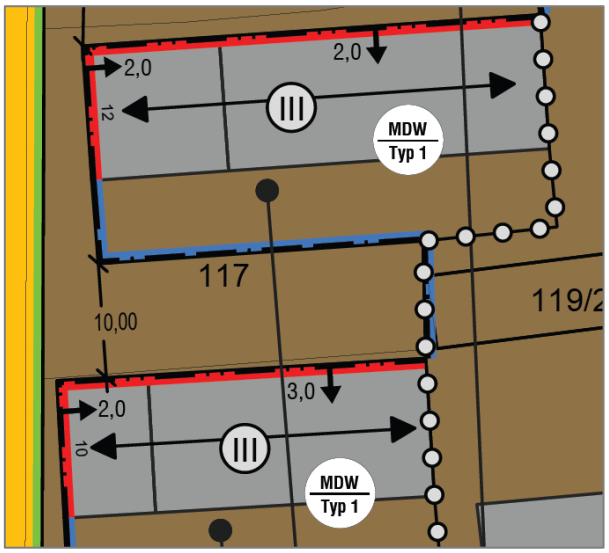

Abbildung 21: Abrücken der Baugrenze von der Baulinie um 10 m, Versetzen der Baulinie bis zu 3,0 m

Gleichzeitig rücken die Baugrenzen im Nachbargrundstück um 10 m von der Baulinie (welche häufig an der Grundstücksgrenze liegt) ab (s. Abbildung 21). Damit soll sichergestellt werden, dass die typischen Langhöfe mit ihren tiefen Sichtachsen erhalten bleiben. Die Baulinien geben außerdem vor, dass an dieser Stelle gebaut werden muss. Eine Bebauung in 2. Reihe ist demnach nur möglich, wenn vorne an der Straße bereits ein Gebäude entlang der Baulinie steht.

Auf manchen Grundstücken ist ein Abrücken des Bauraums von 10 m aufgrund der Bestandssituation bzw. aufgrund neu entstehender Bauräume nicht möglich. Ein Mindestabstand von 5 m soll hier den Brandschutzabstand der Gebäude gewährleisten.

Die Gemeinde Obermeitingen schafft zudem für bauliche Anlagen, die sich heute sehr nah am öffentlichen Straßenraum oder an Grundstücksgrenzen befinden, die Möglichkeit, von der vorgegebenen Baulinie abzurücken. Von dieser Baulinie darf um bis zu 3,0 m (bzw. 2,5 m / 2,0 m) in Pfeilrichtung abgewichen werden, um den Eigentümern mehr Flexibilität zur Situierung der Gebäudekörper zu gewähren. Mit der Option, von den festgesetzten Baulinien um das maximal angegebene Maß abzurücken, soll außerdem die Möglichkeit geschaffen werden, den gesetzlichen Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen wieder herzustellen (s. Abbildung 21).

Dabei soll den Bauherren die Entscheidung überlassen werden, ob der Neubau wieder an dieselbe Stelle wie vorher platziert wird, oder ob er von der Baulinie um den maximalen Abstand von 3,0 m / 2,5 m / 2,0 m vom Nachbargrundstück bzw. 2,0 m vom Straßenraum abrückt. Das Abrücken kann auch geringer als der angegebene Wert ausfallen (z.B. 1,80 m, 0,40 m etc.) und ist immer nur parallel zu der in der Planzeichnung eingetragenen Baulinie möglich.

Auf der Fl.-Nr. 70 darf um bis zu 4,0 m von der Baulinie abgewichen werden, um eine Bebauung mit nur einem First (Einfirsthaus) zu ermöglichen (s. Abbildung 23). Der aktuelle Versatz (> 3,0 m) kann dadurch ausgeglichen werden.

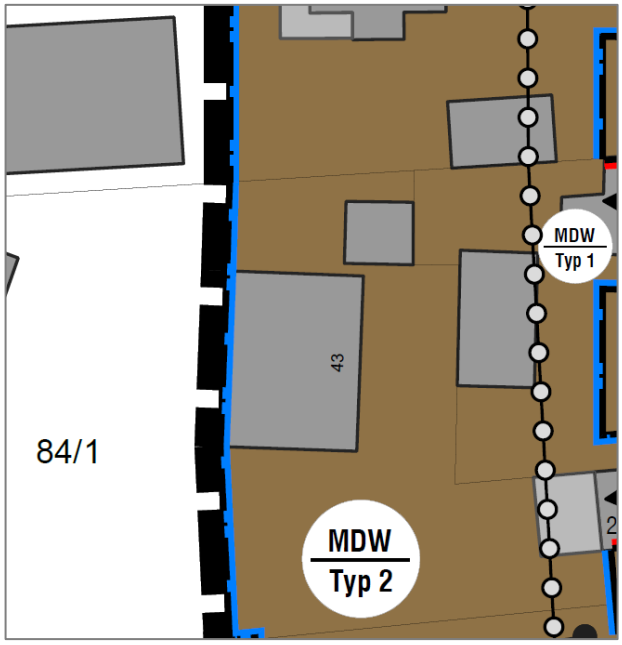

Abbildung 22: Baugrenze am Geltungsbereich

Darüber hinaus soll ermöglicht werden, beim Bau einer Tiefgarage die Tiefgaragenzufahrt nördlich des Gebäudes zu errichten, um z. B. attraktive Süd-Gärten zu erhalten. In diesem Fall kann von der festgesetzten Baulinie um bis zu 4,0 m abgewichen werden. Dies soll ausreichend Spielraum bieten, die Tiefgaragenzufahrt im Norden von Mehrfamilienhäusern zu errichten, ohne den Ortscharakter zu beeinträchtigen.

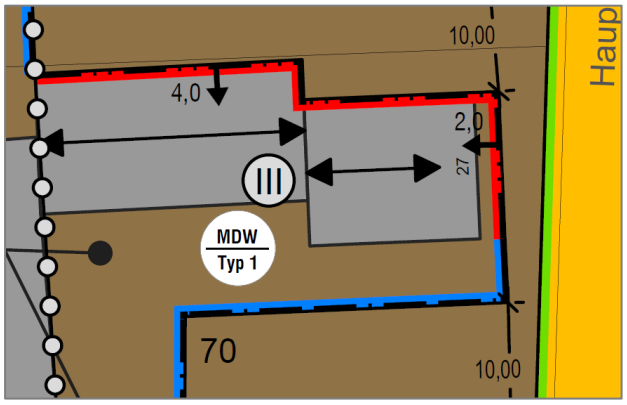

Abbildung 23: Versetzen der Baulinie um bis zu 4,0 m auf Fl.-Nr. 70

An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs liegen sehr langgezogene Flurstücke, die durch den Geltungsbereich geteilt werden. Hier wurden die Baugrenzen direkt an die Grenze des Geltungsbereichs gesetzt, da kein Abstand zu anderen Flurstücken eingehalten werden muss und die Flächen direkt an den Außenbereich grenzen (s. Abbildung 22).

<u>Abstandsflächen, Abstandsregelung</u>

Im Bebauungsplan wird grundsätzlich festgesetzt, dass im Plangebiet die Satzung der Gemeinde Obermeitingen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in Verbindung mit Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung gilt.

Im Bestand, insbesondere auf Flächen mit historischer Bebauung, werden die Regelabstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO jedoch an etlichen Gebäuden nicht eingehalten und deutlich unterschritten (v. a. an der nördlichen Gebäudeseite sowie an der zum Straßenraum ausgerichteten Giebelseite). Davon betroffen sind nicht nur landwirtschaftliche Gebäude und Nebenanlagen, sondern auch Wohngebäude. Diese Grenzbauten und Beinahe-Grenzbauten sind Gebäude, die in einem geringeren Abstand als 3 m (Mindestabstand) an mindestens einem Teilbereich einer Gebäudefassade zum Nachbargrundstück liegen. Dies ist auf

unterschiedliche Flurstückszuschnitte und auf eine hohe Anzahl landwirtschaftlicher Nebengebäude im Mix mit Wohngebäuden zurückzuführen.

Um den Bestand zu sichern, werden Außenwände von Gebäuden, welche im Rahmen der Festsetzungen an einer Baulinie errichtet werden, von den Abstandsflächen im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ausgenommen. So ist eine Neubebauung an derselben Stelle bei Abriss wieder möglich.

11.4 Garagen, Carports, Stellplätze und bauliche Nebenanlagen

Für die Herstellung von Stellplätzen gilt die Stellplatzpflicht gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Damit wird eine einheitliche Regelung insbesondere zur Anzahl an Stellplätzen pro Wohneinheit für ganz Obermeitingen sichergestellt.

Ergänzend wird festgesetzt, dass der Abstand von Stellplätzen mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Hauptstraße, der Lechfelder Straße und dem Kirchberg betragen muss. Es sollen außerdem keine Stellplätze zwischen der Straße und der straßenseitigen Gebäudefassade entstehen. Dies lässt sich einerseits damit begründen, dass parkende Autos so nicht die Sichtachsen verstellen können. Andererseits wird sichergestellt, dass die Fläche zwischen Straße und Gebäude begrünt wird, was sich positiv auf das Ortsbild auswirkt.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Garagen, Carports, Loggien, Terrassen, Balkone und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (Hauptstraße, Kirchberg, Lechfelder Straße) einhalten sollen. Damit soll gesichert werden, dass die prägenden Gebäude- und Raumkanten nicht durch z. B. vorgerückte Nebengebäude beeinträchtigt werden und das Ortsbild erhalten bleibt.

Eine weitere Festsetzung beschäftigt sich mit der Regelung von Tiefgaragen. Bei Wohngebäuden (Neubauten, baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen) mit mehr als 12 notwendigen Stellplätzen ist die Errichtung einer Tiefgarage notwendig oder die Stellplätze sind in das Gebäude zu integrieren. Alternativ können die herzustellenden Stellplätze auch in bestehenden Gebäuden („Parkstadel“) im Erdgeschoss untergebracht werden. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass im Zuge einer Neubebauung der damit verbundene ruhende Verkehr möglichst unterirdisch angeordnet wird und nicht in städtebaulich unerwünschten Garagenhöfen oder oberirdischen bewältigt wird. Übermäßige Bodenneuversiegelung soll damit verhindert werden. Eine gemeinsame Ein- bzw. Ausfahrt ist zudem bei der Unterbringung in Bestandsgebäude sicherzustellen, um den Verkehrslärm gering zu halten und die Gestaltung der „Parkstadel“ nicht durch unzählige Garagentore zu verändern.

11.5 Flächen für Gemeinbedarf, Spielanlagen

Im Bereich nördlich der Lechfelder Straße liegt zwischen Hauptstraße und Tannenweg ein gemeindeeigenes Grundstück, auf dem die Freiwillige Feuerwehr Obermeitingen, der Kinderspielplatz Tannenweg sowie weitere Gemeinbedarfsnutzungen (Feststadel) angesiedelt sind.

Diese Nutzungen sollen erhalten bleiben, weshalb hierfür eine Fläche für Gemeinbedarf sowie die Nutzungen Feuerwehr festgesetzt werden.

Eine weitere Gemeinbedarfsfläche liegt auf der Westseite der Hauptstraße. Hier befinden sich Räume für öffentliche Verwaltungen sowie das Bürgerhaus Obermeitingen. Zum Erhalt dieser Gemeinbedarfsflächen werden diese als solche in der Planzeichnung festgesetzt.

Auf öffentlicher Grünfläche wird zudem der Spielplatz Tannenewg festgesetzt. Damit wird die Nutzung der Fläche als Spielanlage sichergestellt.

11.6 Anforderungen an Wohngebäude

Innerhalb des Bebauungsplanes wird die Anzahl maximal zulässiger Wohneinheiten bezogen auf die Grundstücksfläche geregelt. Hintergrund ist eine geregelte und verträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung des Bevölkerungszuwachses und des damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommens und möglicher sozialer Konfliktsituationen.

Für die Flächen, die als WA festgesetzt sind, gilt eine Staffelung der Grundstücksgröße in fünf Kategorien. Während auf Grundstücken, die eine Fläche von weniger als 600 m^2 haben, maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind, sind in der nächstgrößeren Kategorie (600 m^2 bis unter 800 m^2) pro Wohngebäude bis zu 3 Wohnungen zulässig, usw. In der größten Kategorie von Grundstücksgröße von 1.200 m^2 bis unter 2.500 m^2 sind maximal 6 Wohnungen zulässig. Die Staffelung orientiert sich an der Bestandssituation und gibt damit Spielräume der Nachverdichtung auf nahezu allen Grundstücken.

Für die Flächen, die als MDW – Typ 1 und MDW – Typ 2 festgesetzt sind, gilt ein etwas höherer Wohnungsschlüssel. Ziel ist es, gerade den Altort weiter zu verdichten und Möglichkeiten zu schaffen, die ehemaligen und teils stillgelegten Hofstellen mit ihren langgezogenen Baukörpern effektiv zu nutzen. Daher gilt hier in der untersten Kategorie (< 600 m^2): maximal 3 Wohnungen pro Wohngebäude. Dies staffelt sich wiederum pro Kategorie um eine Wohneinheit weiter nach oben. Aufgrund der teils sehr großen Grundstücke mit über 2.500 m^2 im MDW – Typ 1 und MDW – Typ 2 wurde hier noch eine 6. Kategorie eingeführt (> 2.500 m^2), mit bis zu 8 Wohneinheiten pro Wohngebäude.

Die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen bezieht sich immer auf ein Wohngebäude. Es können also auch mehrere Wohngebäude auf einem Grundstück gebaut werden, bei denen jeweils die maximale Wohneinheitenzahl gilt. Damit können Bauherren auf einem Grundstück auch mehr Wohnungen realisieren, als die angegebene Maximalzahl.

Vom Wohnungsschlüssel ausgenommen ist die Fl.-Nr. 96; hier sind 12 Wohneinheiten zulässig, da hier bereits im Bestand 12 Wohneinheiten vorhanden sind.

11.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist zum Großteil bereits gesichert, da es sich um einen überwiegend bebauten Ortsteil (Innerorts-Bebauungsplan) handelt. Die Festsetzungen zu Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zur Abfall- und Abwasserbeseitigung werden sicherstellend getroffen.

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers kann gemäß den örtlichen technischen Rahmenbedingungen auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Aufgrund der ausreichenden Grundstücksgrößen, der maximal zulässigen GRZ, den vorgesehenen

Begrünungspflichten sowie aufgrund geeigneter Bodenverhältnisse ist eine versickerungsfähige Gestaltung möglich.

11.8 Gestaltungsfestsetzungen

Dachform und Dachneigung

Die Bestandsaufnahme hat die wesentlichen gestalterischen Elemente im Altort Obermeitingen herausgearbeitet. So ist innerhalb des Geltungsbereichs eine eindeutige Prägung durch Satteldächer erkennbar. Aus diesem Grund werden auch im Bebauungsplan nur Satteldächer zugelassen (auch keine besonderen Satteldachformen wie Krüppelwalm, Mansarddach, Sargdeckel etc., da nicht ortsbildprägend).

Bei der Dachneigung baulicher Anlagen wurde eine mittlere Spannweite von 35° bis 50° gewählt, um möglichst alle Bestandsgebäude einzufangen und auffällig flache oder steile Dächer auszuschließen. Den Bauherren bleibt damit jedoch ein gewisser Gestaltungsspielraum.

Für Garagen, Carports, untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. bis zu 50 m^2 sowie für Dächer von baulichen Nebenanlagen werden keine Festsetzungen zur Dachform oder Dachneigung getroffen. Hier gelten andere Nutzungsvoraussetzungen, weshalb diese Dächer auch anders ausgebildet werden können.

Zur Sicherstellung eines einheitlichen Ortsbilds sind Doppelhäuser und Hausgruppen mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.

Die Firstrichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Firstlänge darf entsprechend der geplanten Gebäudeform angepasst werden. Es wird allerdings festgesetzt, dass der First baulicher Anlagen mittig über die Längsseite der baulichen Anlage auszubilden ist und der First und die Traufe durchgängig ohne höhenmäßigen Versatz auszubilden sind („Einfirsthaus“). Diese Festsetzung orientiert sich an den bestehenden prägenden Langhöfen mit zumeist durchgehendem First, die sich giebelständig v. a. an der Hauptstraße und am Kirchberg befinden.

Dachaufbauten, Dachüberstände, Zwerchgiebel

Der Bebauungsplan trifft außerdem gestalterische Festsetzungen zu Dachaufbauten, Dachüberständen und Zwerchgiebel, um den prägenden Ortscharakter zu erhalten.

- Dachaufbauten sind nur in Form von Giebel- und Schleppgauben zulässig, wenn diese kleiner als 1/3 der Breite der Fassade des Gebäudes, auf die sie aufsetzen, sind. Dachaufbauten sind zulässig, wenn diese mindestens 1,50 m unterhalb der Firsthöhe und mindestens 1,50 m von den Außenkanten des Gebäudes Abstand halten. Eine effektive Dachgeschossnutzung wird damit ermöglicht, ohne den prägenden Charakter Obermeitingens zu beeinträchtigen.
- Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteils des überstehenden Daches, waagerecht gemessen) bei Hauptgebäuden muss first- und giebelseitig mind. 0,50 m und darf maximal 0,70 m betragen. Damit wird ein einheitliches Ortsbild erzeugt.

- Zwerchgiebel sind bis zu einer Grundfläche von max. 30 m^2 zulässig, was in etwa der Größe eines Zimmers entspricht. Sie dürfen allerdings, analog wie das Hauptdach, ausschließlich in Form von Satteldächern errichtet werden, was dem ortstypischen Charakter entspricht. Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Giebelseite und zum Hauptfirst einhalten. Es ist maximal ein Zwerchgiebel pro Traufseite eines Gebäudes zulässig.

Fassadengestaltung und Dacheindeckung

Zur Gestaltung gehören außerdem die Gebäudefassaden und die Dacheindeckung. Um den dörflichen Charakter Obermeitingens zu bewahren, werden grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien für Außenwände nicht zugelassen. Diese werden oft als störend für das Ortsbild empfunden. Die Dacheindeckung ist nur in rotem und rotbraunem Farbspektrum zulässig, glänzende oder reflektierende Metallmaterialien werden nicht zugelassen. Damit sollen sich neue Gebäude wieder dem ursprünglichen Charakter Obermeitingens annähern.

Bei baulichen Nebenanlagen, Carports und Garagen sind bei Ausbildung von Flachdächern mit einer Dachneigung von 0° - 5° diese mit einer extensiven Begrünung auszuführen. Dies soll die Möglichkeit eröffnen, einen Beitrag zum Regenwasserrückhalt und zur Verbesserung der klimatischen Situation zu leisten.

Bei Einfriedung wird auf die Satzung über die Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen in der Gemeinde Obermeitingen (Einfriedungssatzung) verwiesen, die in der jeweils gültigen Fassung gilt.

11.9 Grünordnung und Artenschutz

Ein wesentliches Ziel des innerörtlichen Bebauungsplans ist es, die prägenden Bäume im Straßenraum und auf den privaten Grundstücken zu erhalten, sowie eine ausreichende Durchgrünung des Ortes sicherzustellen und weiterzuentwickeln.

Grünflächen

Aus diesem Grund sind Baugrundstücke zu mindestens 30 % zu begrünen und zu bepflanzen. Damit wird sichergestellt, dass zum einen wichtige Bodenfunktionen sowie der natürliche Wasserkreislauf (Versickerung, Wasserspeicherung) erhalten bleiben. Begrünte Grundstücke leisten zudem einen Beitrag für das Lokalklima und bieten Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind außerdem als bodenschlüssige Pflanzfläche bzw. Rasen / Wiesenfläche zu gestalten und anzulegen. Das heißt, dass insbesondere Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen, Schotterungen, gekieste oder geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen sowie Kunstrasen nicht zulässig sind. Dies gilt auch für horizontale Trennschichten, da diese eine Barriere für Tiere und Pflanzen sowie den Luft- und Wasseraustausch darstellen. Die natürlichen Bodenfunktionen würden dadurch beeinträchtigt werden. Um die prägenden, über teils lange Zeit angelegten Vorgärten zu sichern wird festgesetzt, diese zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen.

Erhalt ortsbildprägender Bäume und Neupflanzung

Bei der Bestandsaufnahme wurden außerdem die bestehenden Grünstrukturen und prägenden Bäume kartiert. Gerade große, dickstämmige Bäume prägen maßgeblich den Charakter eines Ortes und schaffen Aufenthaltsqualität, spenden Schatten, sorgen für Lufthygiene und stärken die ökologische Vielfalt. Sie benötigen mehrere Jahrzehnte, um die positiven Effekte vollumfänglich zu entfalten. Gerade im Dorf gibt es oft große prägende Bäume mit historischer Bedeutung.

Auch in Obermeitingen befinden sich einige prägende, großkronige Bäume, sowie weitere prägende, aber etwas jüngere Bäume, die im Rahmen der Ortsgestaltung hinzugekommen sind. In Anlehnung an das Baumkataster der Gemeinde wurden diese ortsprägenden Bäume in der Planzeichnung als zu erhalten markiert. Davon kann in Einzelfällen abgewichen werden, wenn a) der Erhalt nachweislich durch ein Baumschutzgutachten bestätigt nicht möglich ist; oder b) für entsprechende Ersatzpflanzungen gesorgt wird; oder c) eine Ersatzpflanzung an einer Stelle erfolgt, auf welcher der Baum eine ortsbildprägende Bedeutung erlangen kann.

Weitere Festsetzungen zu Bäumen werden bei Ersatz- und Neubauten getroffen. Hier gilt es, bei einer entsprechenden Grundstücksgröße für entsprechende Neupflanzungen zu sorgen (z. B. sind bei Grundstücken mit einer Größe von bis zu 500 m^2 mindestens 2 Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang (StU) von mind. 16 cm zu pflanzen; Bestandsbäume mit einem StU > 40 cm können hierauf angerechnet werden). Dabei wird auf die in den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen aufgeführten Artenlisten verwiesen.

Bei Fällung von Bestandsbäumen mit einem StU > 80 cm, sind diese im Verhältnis 1:1 durch einen Laub- oder Obstbaum mit einem StU von mind. 20 cm oder durch zwei Laub- oder Obstbäume mit einem StU von mind. 14 cm zu ersetzen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Fällung von Bäumen nur dann infrage kommt, wenn es zwingend notwendig ist. Zusammenhängende Grünstrukturen auf privaten Grundstücksflächen sollen damit erhalten und weiterentwickelt werden, ohne die Eigentumsrechte zu sehr einzuschränken.

Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Neupflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Baufertigstellung der jeweiligen baulichen Anlage durchzuführen. Damit wird den Eigentümern ausreichend Zeit zur Herstellung der grünordnerischen Maßnahmen gegeben. Grundstückseigentümer werden außerdem dazu verpflichtet, den Wuchs der Pflanzungen zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen; bei ausgefallenen Pflanzungen sind diese entsprechend zu ersetzen. So soll ein Bewusstsein für die Bedeutung von Grünstrukturen geschaffen werden.

Artenschutzrechtliche Vorgaben

Auf der Flurnummer 63/2 befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereichs bedeutende Gehölzbestände, die es aufgrund ihrer ökologischen, klimatischen und orts- bzw. landschaftsbildprägenden Bedeutung zu schützen und zu erhalten gilt. Daher wird festgesetzt, diese nach Möglichkeit zu erhalten. Falls sie dennoch nicht erhalten werden können, ist die Rodung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um negative Auswirkungen auf den Artenschutz zu minimieren.

Weitere artenschutzrechtliche Festsetzungen werden zur Vermeidung des Vogelschlages getroffen, um das Tötungs- und Verletzungsrisiko von Vögeln – etwa durch große Glasflächen oder Eckfenster – zu reduzieren. Verglasungen können ein erhebliches Kollisionsrisiko

darstellen, da sie als durchfliegbare Räume fehlinterpretiert werden können. Durch die getroffenen Festsetzungen kann dieses Risiko minimiert werden.

Für den Artenschutz von Gehölzen werden darüber hinaus Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Hecken, Gebüsche oder sonstige Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar auf den Stock gesetzt oder entfernt werden. Diese Festsetzung dient dazu, um wildlebende Tiere, insbesondere Vögel, welche Bäume, Hecken und Büsche primär in der Zeit vom 01. März bis 30. September als Brut-, Nist- und Lebensraum nutzen, besser zu schützen. Durch das Verbot des Abschneidens oder Entfernens in dieser Phase sollen Störungen und Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, ist vor Kappungen oder Fällungen eine Überprüfung durch einen Artenschutzgutachter oder einen Sachkundigen für Baumhabitatstrukturen zu erfolgen. So können mögliche besetzte Brutstätten geschützt werden.

Auch bei abzureisenden oder zu sanierenden Gebäuden ist im Vorfeld eine Überprüfung auf Fledermäuse oder andere geschützte Arten durch einen Artenschutz-Sachverständigen durchzuführen. Die Einschaltung eines Fachberaters stellt sicher, dass ggf. erforderliche Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig geplant und umgesetzt werden können.

11.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um den Bodeneingriff so gering wie möglich zu halten sowie zum Schutz des Mutterbodens sind Geländeanpassungen zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist. Nachdem die Planungsfläche sehr eben ist und kaum größere Geländesprünge enthält, ist davon auszugehen, dass eine Geländeanpassung nur im geringen Maß erforderlich ist. Veränderungen des natürlichen Geländes sind daher um maximal 0,3 m Aufschüttung oder Abgrabung zulässig. Bei Grundstücken mit Höhendifferenzen > 0,5 m sind über diese Festsetzung hinausgehende Aufschüttungen oder Abgrabungen ausnahmsweise zulässig. So haben auch die Grundstücke – insbesondere im Westen des Bebauungsplans (am Rand der Waldböschung) – die Möglichkeit mit Geländeveränderungen ihre Bauvorhaben zu verwirklichen. Hier wurden zudem abweichende Höhenbezugspunkte gesetzt, um sich bei Neubauten möglichst am natürlichen Gelände zu orientieren.

12. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. Teil 2 Abschnitt 4 GEG seit 2020 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Gemeinde Obermeitingen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1180-1194 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständerung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen wer-den.

13. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	**120.069,9 m²**	**100,0 %**
Dörfliches Wohngebiet (MDW)	87.560,7 m²	72,9 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	16.543,1 m²	13,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	10.185,7 m²	8,5 %
Flächen für den Gemeinbedarf	4.558,7 m²	3,8 %
Öffentliche Grünfläche	1.221,7 m²	1,0 %