
MARKT MEITINGEN



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN „Schloßmarkt“

C) BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

Fassung vom 28.07.2026

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

Projektnummer: 25088
Bearbeitung: MK

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs	3
3.	Verfahren.....	5
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
5.	Übergeordnete Planungen	9
6.	Umweltbelange.....	12
7.	Planungskonzept	17
8.	Begründung der Festsetzungen.....	21
9.	Klimaschutz und Klimaanpassung & CO ₂ -relevante Auswirkungen.....	26
10.	Alternative Planungsalternativen	29
11.	Flächenstatistik	30

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Markt Meitingen hat beschlossen, den Bebauungsplan „Schloßmarkt“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des innerörtlichen Bereichs zu schaffen. Ziel der Planung ist die Stärkung des Einzelhandelsstandortes, die Schaffung zusätzlichen Wohnraums sowie die Ermöglichung ergänzender Nutzungen wie Verwaltungs-, Geschäfts- und Bürogebäude.

Das Plangebiet wurde bislang durch Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Der vorhandene Gebäudebestand entspricht jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll durch eine zeitgemäße Neubebauung ersetzt werden. Mit der Planung soll eine funktionale und städtebaulich qualitätsvolle Neuordnung des Bereichs ermöglicht werden. Vorgesehen ist eine gemischte Nutzungsstruktur aus Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss, Wohnnutzungen in den Obergeschossen sowie ergänzenden Dienstleistungs- und Büronutzungen.

Die geplante Neubebauung sieht eine flächensparende Entwicklung mit einer zentral angeordneten Tiefgarage sowie einer Konzentration der Nutzungen innerhalb des bestehenden innerörtlichen Siedlungsbereichs vor. Durch die Verbindung von Nahversorgung und Wohnen soll der Standort langfristig gestärkt und die Funktion der Ortsmitte als Versorgungs- und Wohnstandort gesichert werden. Gleichzeitig wird durch die geplante Radwegeverbindung eine Verbesserung der innerörtlichen Vernetzung und der Erreichbarkeit des Bereichs für den Radverkehr angestrebt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans soll der Geltungsbereich der 2. und 4. Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Schloßfeld“ aus dem Jahr 1971 aufgehoben und durch die neue städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans „Schloßmarkt“ ersetzt werden.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Bereichs zu gewährleisten sowie die Belange des Verkehrs, des Umweltschutzes, des Natur- und Artenschutzes und der Erschließung angemessen zu berücksichtigen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst insgesamt etwa 12.700 m² (ca. 1,3 ha) und beinhaltet vollständig die Flurnummern 281/2, 284 und 284/19 sowie Teilflächen der Flurnummern 258, 280/15, 284/25 und 331. Er befindet sich innerhalb der Gemeinde und Gemarkung Meitingen.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Marktes Meitingen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Römerstraße.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Schloßstraße sowie angrenzender Gemeinbedarfsflächen und Mischgebietsflächen
- Im Osten durch die Römerstraße sowie angrenzender Wohnbebauung
- Im Süden an Mischgebietsflächen
- Im Westen durch die Straße Pouzauges Ring und Mischgebietsflächen sowie angrenzender Wohnbebauung

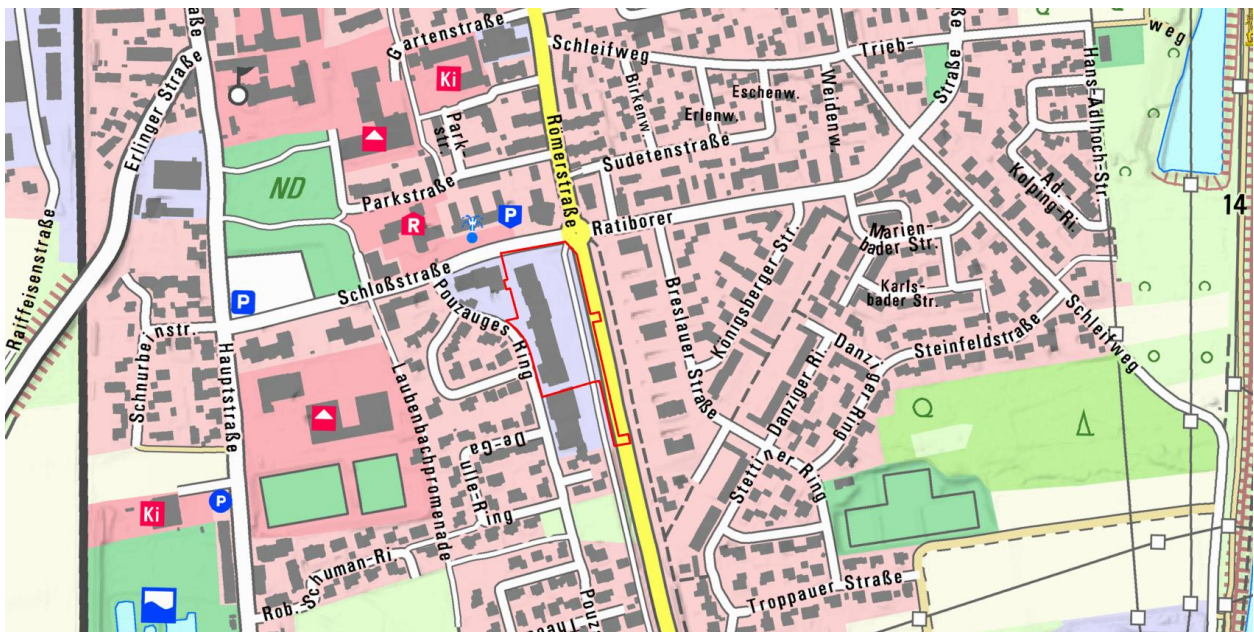


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet (rot umrandet) und der Umgebung (© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung), o. M.

2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

2.3.1 Topografie und Vegetation

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Auf der zu planenden Fläche befinden sich einzelne Gehölzstrukturen.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen ca. 431,5 m ü. NHN im Westen und ca. 432,5 m ü. NHN im Osten.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes (rot umrandet) (® Bayerische Vermessungsverwaltung 2026), o. M.

2.3.2 Schutzgebiete

Der Planungsumgriff befindet sich abseits Fauna-Flora-Habitate, Vogelschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete. Ebenso liegen innerhalb des Geltungsbereichs oder in dessen Umfeld keine Naturschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, Biotope oder Naturparks.

Weiter sind keine Nationalparks, Naturwälder oder Biosphärenreservate im näheren Umfeld vorhanden.

3. VERFAHREN

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird. Da der vorliegende Bebauungsplan eine Gesamtgröße von lediglich 12.700 m² (ca. 1,3 ha) aufweist, ist die Voraussetzung bzgl. der Größe erfüllt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Auf die beigefügte D) Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 UVPG wird verwiesen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht 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.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

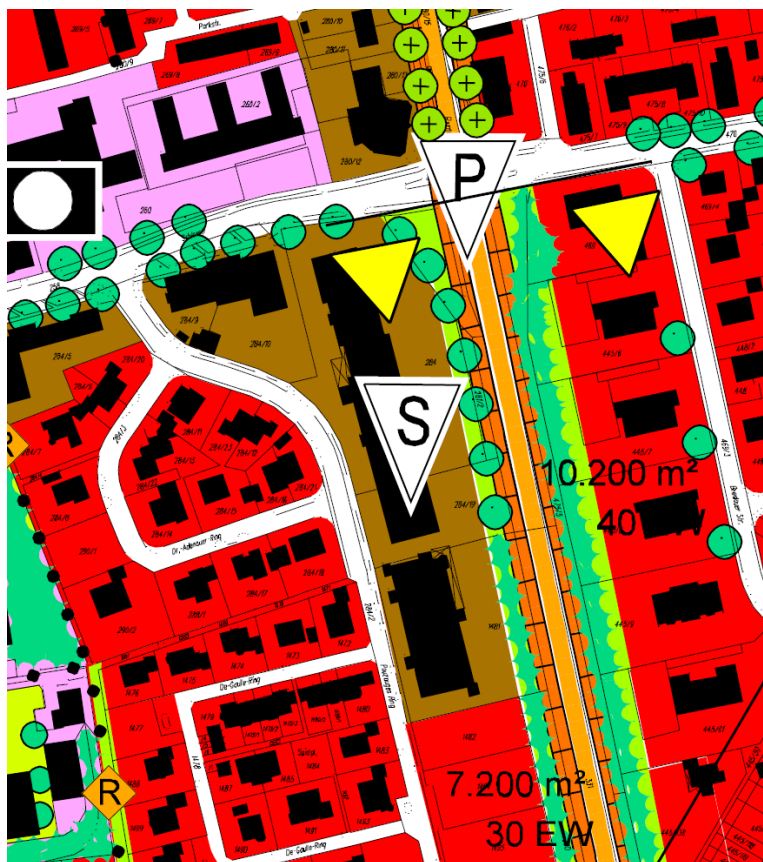


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Meitingen, o. M.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Meitingen stellt den betreffenden Bereich überwiegend als gemischte Bauflächen dar. Der östliche Teil ist wie bereits entwickelt als Grünfläche mit Bäumen dargestellt. Die Römerstraße ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Das Symbol „S“ steht für eine wünschenswerte Straßenraumgestaltung und „P“ für eine wünschenswerte Platzgestaltung. Der wirksame Flächennutzungsplan entspricht damit bereits der geplanten Nutzung.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan „Für das Gebiet: Zwischen B2 und der Gemeindeverbindungsstraße („Schloßfeld“)“. Die 2. und 4. Änderung dieses Bebauungsplans umfassen den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Schloßmarkt“ werden die bisherigen Festsetzungen in diesem Bereich durch die neuen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ersetzt.

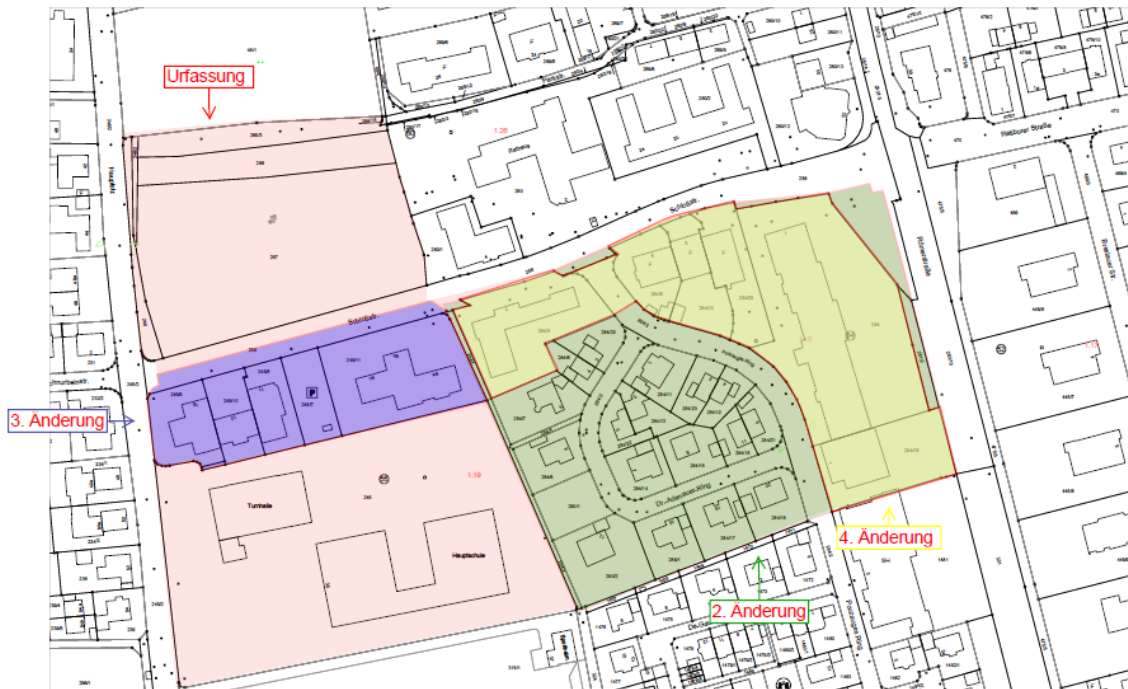


Abbildung 4: Übersicht über den rechtskräftigen Bebauungsplan mit bestehenden Änderungen, o. M.

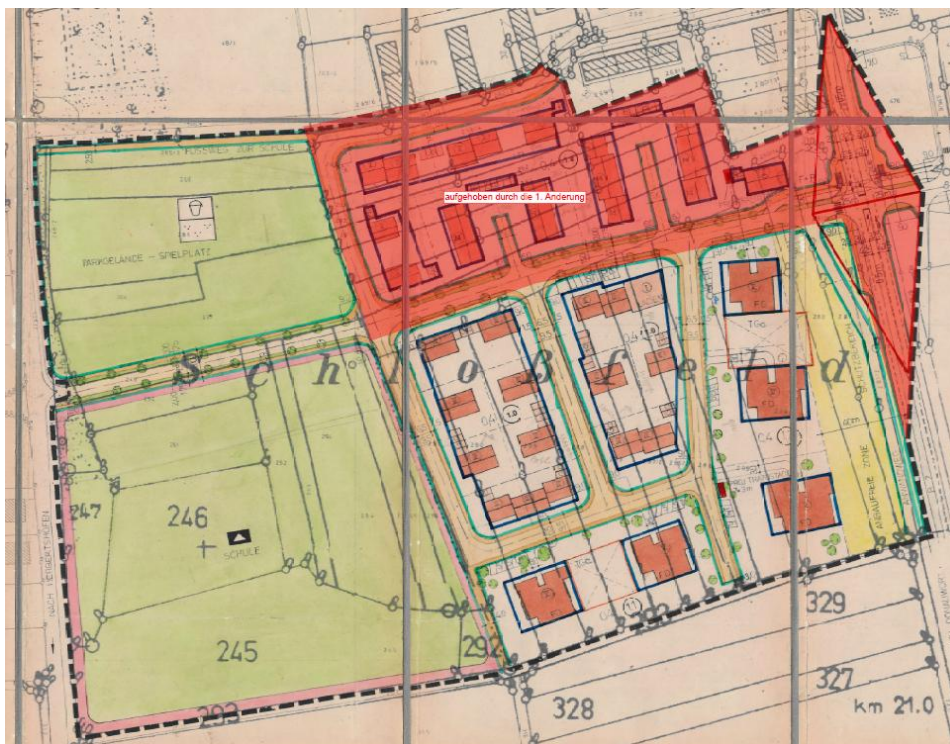


Abbildung 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Für das Gebiet: Zwischen B2 und der Gemeindeverbindungsstraße“, o. M.

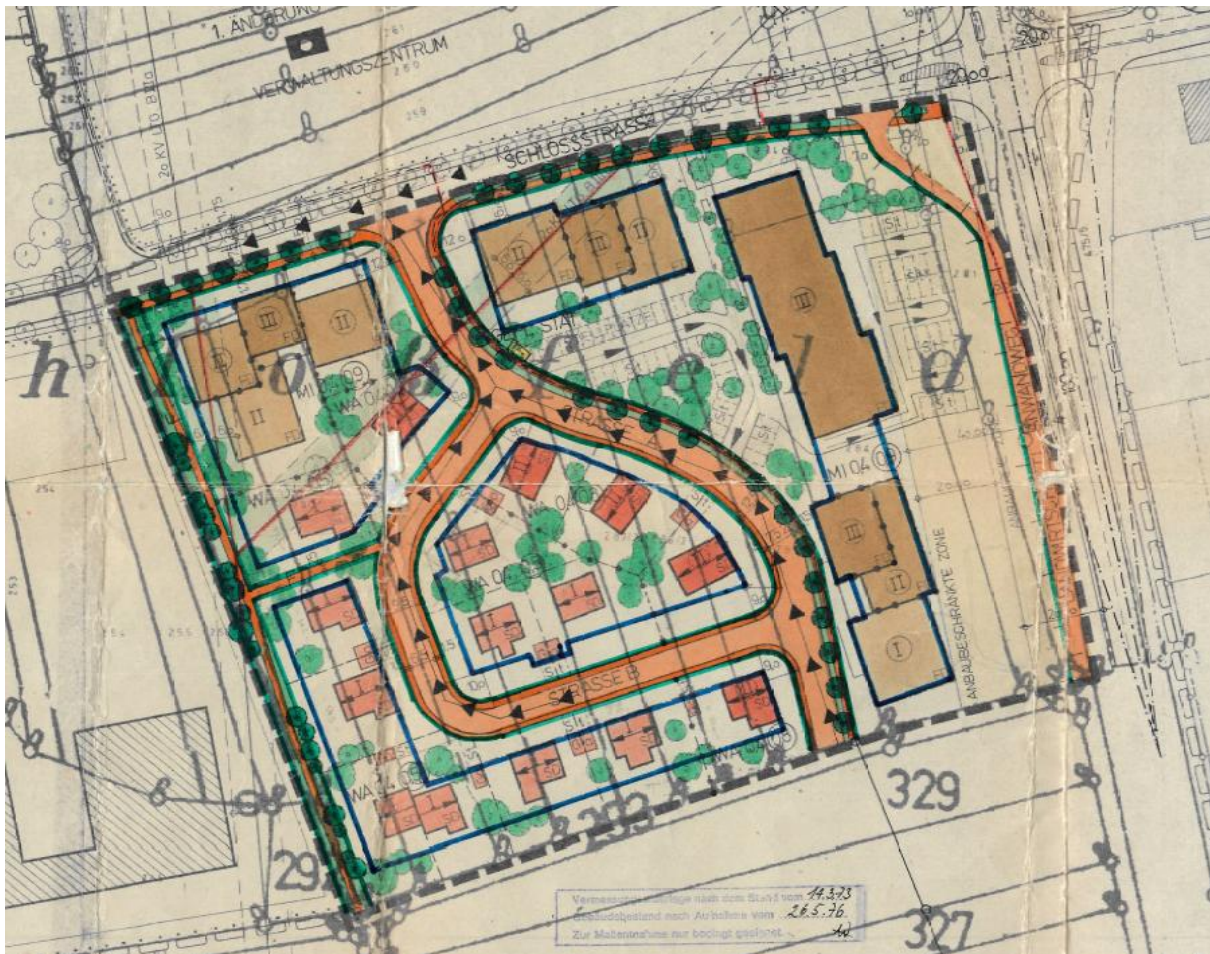


Abbildung 6: Rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans "Schloßfeld", o. M.



Abbildung 7: Rechtskräftige 4. Änderung des Bebauungsplans "Schloßfeld", o. M.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der Markt Meitingen, welcher mittig in der Planungsregion Augsburg liegt, ist gem. dem LEP 2023 im Bereich eines „Verdichtungsraums“ eingestuft. Meitingen wird zudem als „Mittelzentrum“ eingestuft. Der Regionalplan Region Augsburg (9) stuft Meitingen als „Mögliches Mittelzentrum“ ein, das auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Donauwörth und dem Oberzentrum Augsburg liegt. Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind für den Markt Meitingen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP 2023 und des RP 9 zu beachten.

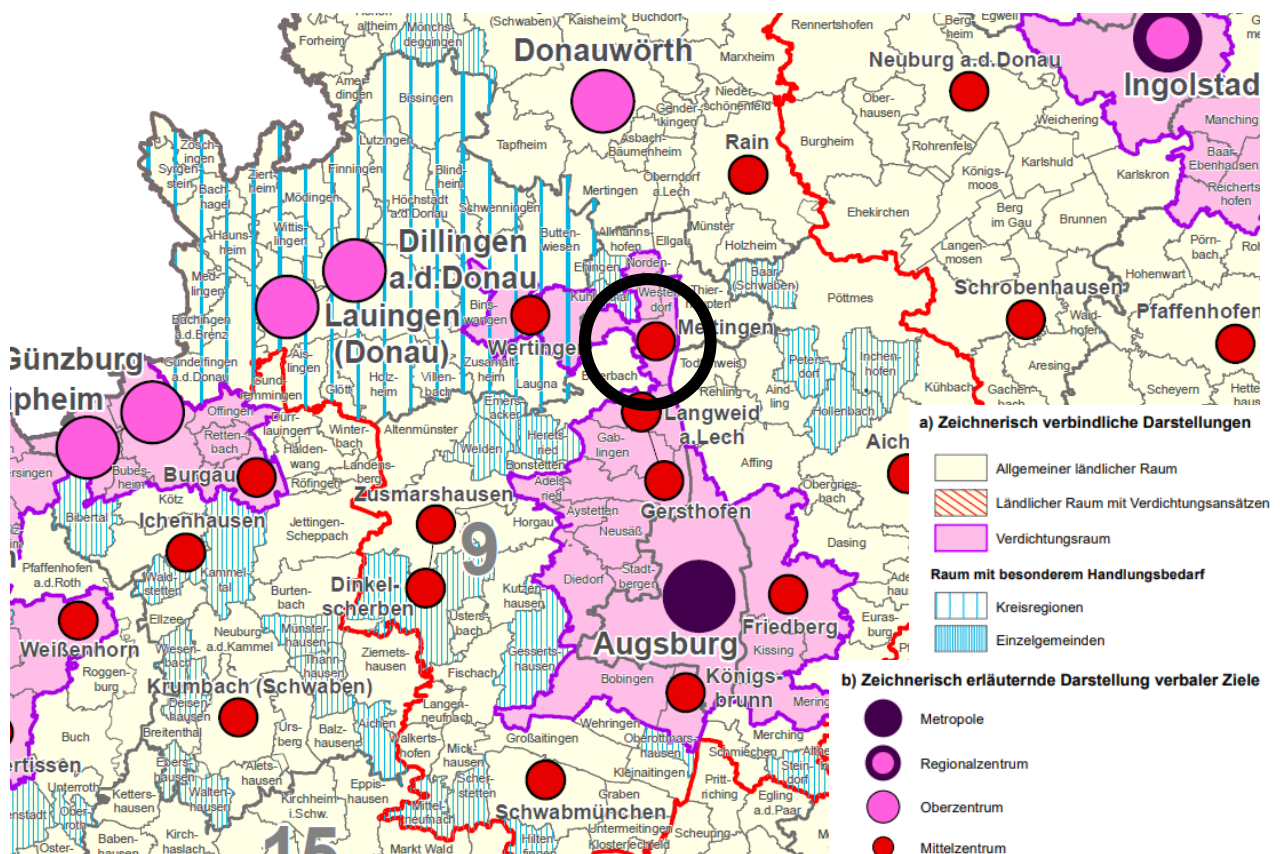


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem LEP 2023, Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

5.1.1 Raumstruktur

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));

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 (G)).

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 (G)).

[...] Die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen sollen [...] genutzt werden (1.2.2 (G)).

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...] sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten [...] (2.2.7 (G)).

5.1.2 Siedlungsstruktur

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1.1 (G)).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).

5.1.3 Wirtschaft

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1 (G)).

5.1.4 Freiraumstruktur

In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden. (7.1.3 (G))

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf die bedarfsadaptierte und ressourcenschonende Weiterentwicklung des ländlichen Raums als Lebensraum den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines Regionalen Grünzugs sowie eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

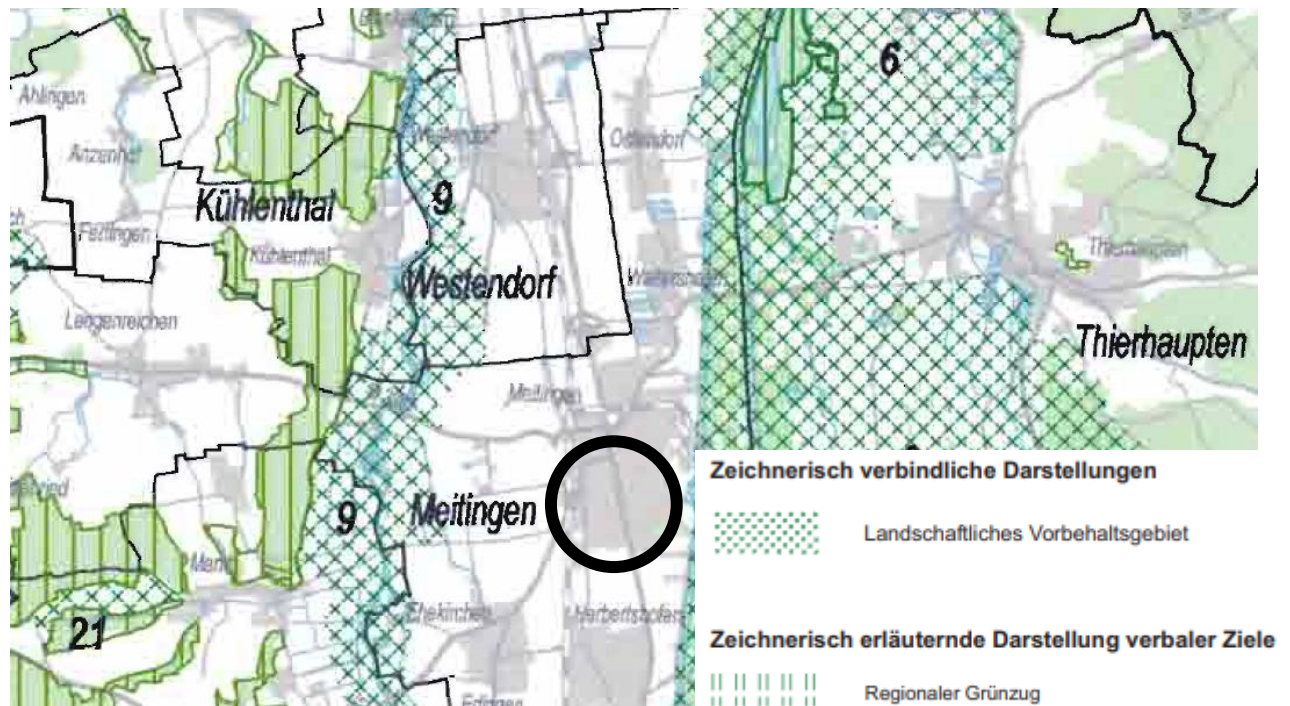


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Augsburg (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

5.3 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren verfolgt der Markt Meitingen das Ziel, die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Stärkung des Einzelhandels und zur Schaffung von Wohnraum zu schaffen.

Viele Einzelhandelsbetriebe haben bereits ihr Interesse bekundet. Zudem soll der Bedarf an Wohnraum gedeckt werden. Damit kommt der Markt Meitingen den Grundsätzen des LEP Bayern 2023 (die auch mit den Zielen und Grundsätzen B II 1.1, 2.2.1 und 2.2.2 des RP 9 einhergehen) nach, Arbeitsplätze bereitzustellen und zu sichern (1.1.1) sowie die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft zu verbessern (5.1). Auch ist die Planung im Sinne der LEP-Ziele/ Grundsätze 3.1 bis 3.3 sowie der RP-Ziele/Grundsätze B V 1.1 bis 1.4.

Die Planung entspricht und unterstützt die Grundsätze und Zielvorgaben des LEPs im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den weiteren Zielen und Grundsätzen des LEPs Bayern sowie des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) ist nicht erkennbar.

6. 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.

6.1 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Regionalplanerisch ausgewiesene Vorbehalts- oder Vorranggebiete werden nicht berührt. Zudem sind Hochwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgefährdungsgebiete oder Landschaftsschutzgebiete von der Planung nicht tangiert. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand **keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung** von Schutzgebieten jeglicher Art vor.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und versiegelt. Lediglich im Nordosten befindet sich eine kleinere Grünfläche mit vereinzelt Gehölzbeständen. Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung sowie der hohen Versiegelung besitzt das Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten oder europäischer Vogelarten liegen derzeit nicht vor. Aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der vorhandenen Nutzungsstruktur ist nicht von einer besonderen Bedeutung des Plangebiets als Habitat auszugehen. Ebenso sind durch die Planung keine Wanderkorridore oder Biotopverbundstrukturen betroffen.

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden einzelne Gehölze entfernt. Diese Eingriffe werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie die Neuanlage von Grünstrukturen innerhalb des Plangebiets kompensiert. Durch die festgesetzten Baumpflanzungen, die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die Dachbegrünung wird die ökologische Qualität des Plangebiets langfristig verbessert und die biologische Vielfalt innerhalb des Siedlungsraums gefördert.

Schutzgebiete oder sonstige naturschutzfachlich bedeutsame Flächen, wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, regionale Grünzüge oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete, werden von der Planung nicht berührt.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation sowie der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt zu erwarten. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei Durchführung der gesetzlichen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere einer Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelbrutzeit, voraussichtlich nicht erfüllt.

6.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und versiegelt. Natürlich gewachsene Bodenfunktionen sind daher bereits in weiten Teilen eingeschränkt oder nicht mehr vorhanden. Gemäß den Bodenschätzungsflächen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist der Boden im Plangebiet überwiegend der Bodenart Lehm (L) zuzuordnen.

Durch die Planung wird eine bereits baulich genutzte und weitgehend versiegelte innerörtliche Fläche neu geordnet. Zusätzliche erhebliche Eingriffe in bislang unversiegelte Böden sind

daher nur in geringem Umfang zu erwarten. Gleichzeitig wird durch die Revitalisierung des bestehenden Standorts eine Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich vermieden.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden im Bebauungsplan gründerische Festsetzungen getroffen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und wasseraufnahmefähig zu gestalten. Darüber hinaus tragen die festgesetzten Baumpflanzungen sowie versickerungsfähige Beläge dazu bei, die Bodenfunktionen zu erhalten beziehungsweise teilweise wiederherzustellen und den natürlichen Wasserhaushalt zu unterstützen.

Insgesamt sind aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung des Plangebiets sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

6.4 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet umfasst eine bereits überwiegend bebaute und versiegelte innerörtliche Fläche. Die Planung dient der Revitalisierung und städtebaulichen Neuordnung eines bestehenden Siedlungsbereichs und führt zu keiner Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich.

Durch die Nachnutzung eines bereits erschlossenen Standortes werden vorhandene Infrastrukturen effizient genutzt und die Ziele einer flächensparenden Siedlungsentwicklung berücksichtigt. Gleichzeitig wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen sowie die Nahversorgung im Ortszentrum nachhaltig gestärkt, ohne bislang unbebaute Freiflächen in Anspruch zu nehmen.

Die Planung entspricht damit den Grundsätzen der Innenentwicklung und trägt zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Fläche bei. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind **nicht** zu erwarten.

6.5 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Wasserschutzgebiete sowie keine wasserwirtschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete. Ebenso wird kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet durch die Planung berührt.

Das Grundwasser wird durch die geplante Bebauung voraussichtlich nicht angeschnitten. Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung und der bereits vorhandenen umfangreichen Versiegelung sind durch die Neubebauung keine wesentlichen Veränderungen der Grundwasserverhältnisse zu erwarten.

Zur Minimierung der Auswirkungen der bestehenden und geplanten Flächenversiegelung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur wassersensiblen Gestaltung getroffen. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu gestalten. Darüber hinaus ist das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken zurück-

zuhalten beziehungsweise zu versickern, soweit dies die örtlichen Gegebenheiten ermöglichen. Dadurch können der Oberflächenabfluss reduziert und die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt gemindert werden.

Aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen sind **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

6.6 Schutzgut Luft und Klima

Das lokale Klima im Zentrum des Marktes Meitingen wird insbesondere durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen, den Versiegelungsgrad, die Bebauungsdichte sowie die vorhandenen Vegetations- und Grünstrukturen geprägt. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bestehenden Bebauung weist das Plangebiet bereits eine anthropogene Vorbelastung auf.

Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung und der überwiegend versiegelten Flächen ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet eine besondere Bedeutung für die Kaltluftentstehung oder als klimatische Ausgleichsfläche besitzt. Ebenso sind keine wesentlichen Auswirkungen auf übergeordnete Luftaustauschbahnen zu erwarten.

Durch die geplante Neubebauung können sich aufgrund der baulichen Verdichtung grundsätzlich Veränderungen des lokalen Mikroklimas ergeben. Zur Minimierung möglicher Auswirkungen werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen. Hierzu zählen insbesondere die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, die Pflanzung von Bäumen sowie die Begrünung von Dachflächen. Diese Maßnahmen tragen zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation, zur Verschattung und zur Verdunstungskühlung bei.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Standorts sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Klimaanpassung sind durch die Planung lediglich Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

6.7 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs des Marktes Meitingen und erfüllt bereits heute Funktionen für die örtliche Versorgung sowie als innerörtlicher Wohn- und Versorgungsstandort. Durch die geplante städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung des bestehenden Standorts sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Bevölkerung zu erwarten.

Die Planung leistet insbesondere durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums einen Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs im Markt Meitingen. Gleichzeitig wird durch die Stärkung und Erweiterung des Einzelhandelsangebots die wohnortnahe Versorgung gesichert und die Funktion des Ortszentrums langfristig gestärkt.

Durch die geplante Neubebauung wird der innerörtliche Standort funktional weiterentwickelt und das Umfeld des Schloßmarkts aufgewertet. Die vorgesehenen Nutzungen aus Einzelhandel, Wohnen sowie ergänzenden gewerblichen Nutzungen schaffen ein vielfältiges und lebendiges Quartier. Ergänzend trägt die geplante Radwegeverbindung zu einer verbesserten Erreichbarkeit des Ortszentrums für den Fuß- und Radverkehr bei.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen des innerörtlichen Standorts sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur städtebaulichen und freiraumbezogenen Aufwertung sind Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

6.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs des Marktes Meitingen und ist vollständig von bestehenden Siedlungsstrukturen umgeben. Aufgrund der innerörtlichen Lage besitzt der Bereich keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild der freien Landschaft. Landschaftsschutzgebiete, Naturparke sowie Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht berührt.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung und die vorhandenen Nutzungen bereits deutlich anthropogen geprägt. Eine Einsehbarkeit aus der freien Landschaft besteht aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungskörpers sowie der angrenzenden Bebauung nicht.

Durch die geplante Neubebauung kommt es zu Veränderungen des bestehenden Ortsbildes. Ziel der Planung ist jedoch eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des bestehenden innerörtlichen Standorts. Die Festsetzungen zu Baukörpern, Gebäudehöhen, Dachgestaltung sowie zur Grünordnung tragen dazu bei, die Neubebauung gestalterisch in das bestehende Ortsbild einzufügen und eine qualitätsvolle Entwicklung des Ortszentrums sicherzustellen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der bestehenden Vorbelastung sowie der vorgesehenen gestalterischen und grünordnerischen Maßnahmen sind **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** auf das Schutzgut Landschaft bzw. Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

6.9 Kultur und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich im Osten des Plangebiets im Bereich der Römerstraße das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit (Via Claudia)“ mit der Aktennummer D-7-7431-0040. Weitere Bau- und Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie im unmittelbaren Umfeld nach derzeitigem Kenntnisstand nicht kartiert.

Durch die Planung werden die bestehenden Verkehrsflächen im Bereich der Römerstraße weiterhin berücksichtigt. Aufgrund der Lage des Bodendenkmals im Bereich einer bereits bestehenden Verkehrsfläche sowie der geplanten Nutzung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Bodendenkmals nicht zu erwarten. Die Belange des Denkmalschutzes sind bei Eingriffen in den Boden zu berücksichtigen.

Insgesamt ist von einer **geringen Erheblichkeit** der Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter auszugehen.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Städtebauliches Konzept

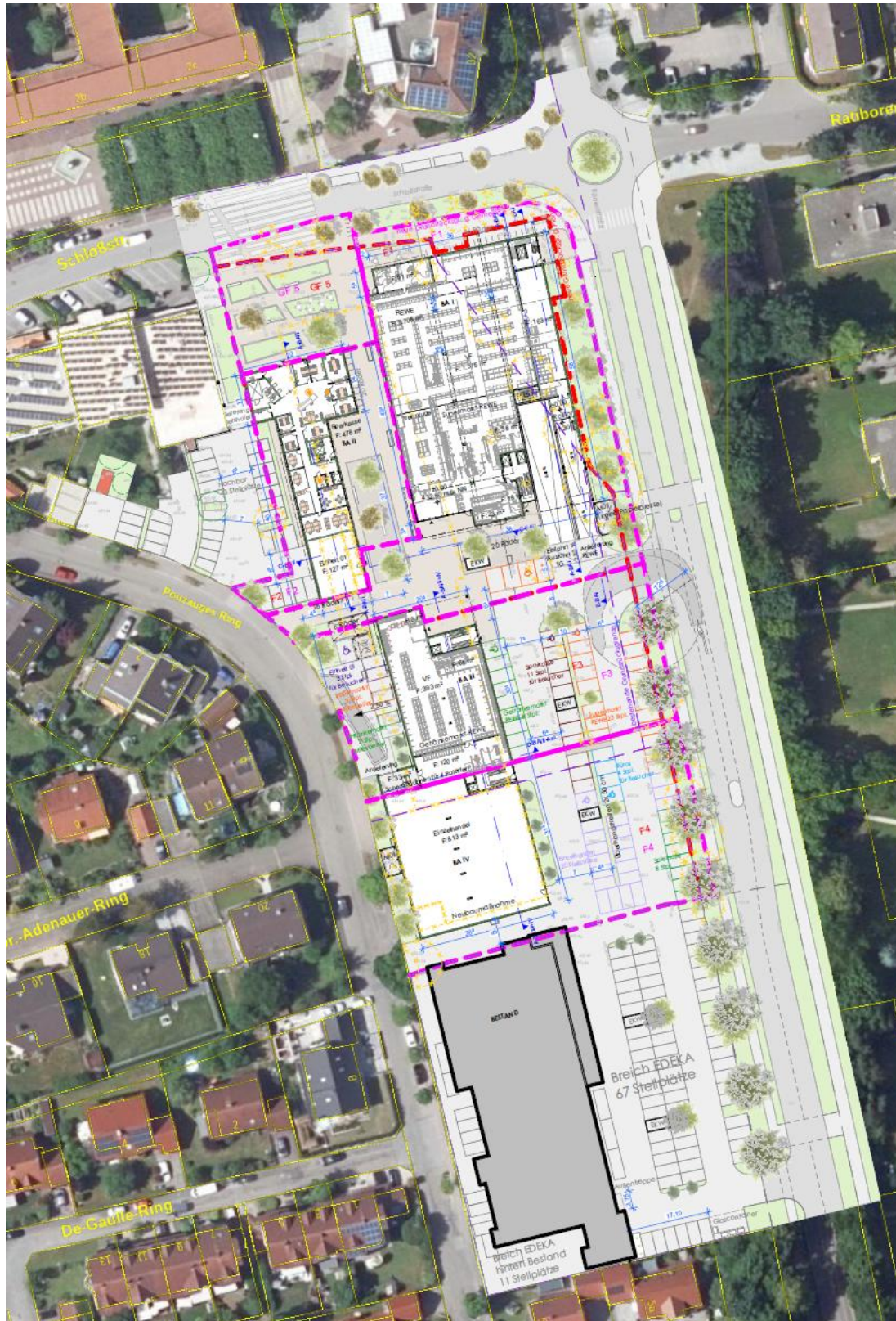


Abbildung 11: Übersicht Erdgeschoss, Stand: 23.07.2026, o. M. (©Dipl.-Ing. Peter Bodenmüller)

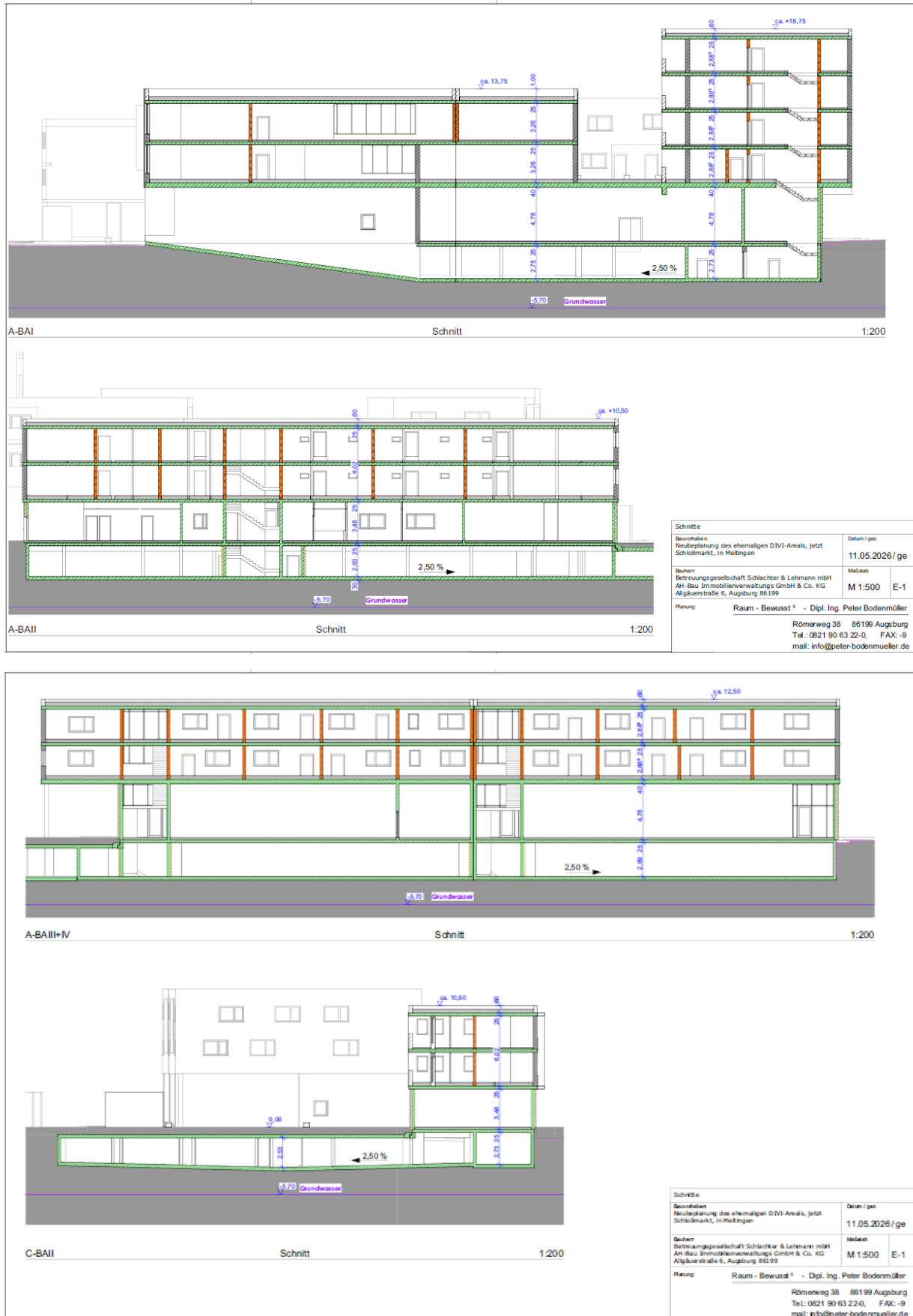


Abbildung 12: Schnitte, Stand: 11.05.2026, o. M. (©Dipl.-Ing. Peter Bodenmüller)

Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan „Schloßmarkt“ verfolgt das Ziel, den bestehenden innerörtlichen Standort städtebaulich neu zu ordnen und als attraktiven Versorgungs- und Wohnstandort nachhaltig weiterzuentwickeln. Hierfür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Nahversorgung langfristig zu sichern, zusätzlichen Wohnraum im Ortszentrum bereitzustellen sowie die Nutzungsvielfalt im Plangebiet zu stärken.

Der Schloßmarkt wurde bislang durch Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen geprägt. Der Gebäudebestand entspricht jedoch in weiten Teilen nicht mehr den heutigen funktionalen und baulichen Anforderungen und ist teilweise nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Mit der geplanten Neubebauung bietet sich die Möglichkeit, das Areal umfassend zu revitalisieren und sowohl funktional als auch gestalterisch nachhaltig aufzuwerten. Gleichzeitig wird die vorhandene städtebauliche Struktur neu geordnet und an die heutigen Anforderungen eines modernen Ortszentrums angepasst.

Das Nutzungskonzept sieht eine klare vertikale Gliederung der Gebäude vor. Im Erdgeschoss sollen moderne Einzelhandelsflächen entstehen, welche die wohnortnahe Versorgung sichern und das Versorgungsangebot im Markt Meitingen nachhaltig stärken. In den Obergeschossen werden Wohnungen in angemessen verdichteter Bauweise geschaffen. Ergänzend werden Geschäfts- und Büronutzungen sowie Anlagen für Verwaltungen ermöglicht. Durch diese Kombination unterschiedlicher Nutzungen entsteht ein lebendiges Quartier mit einer ausgewogenen Funktionsmischung, das den Charakter eines urbanen Ortszentrums stärkt.

Ein wesentlicher Bestandteil der Planung ist die Neuordnung des Einzelhandelsstandortes. Der bestehende Lebensmittelmarkt wird von der Hauptstraße an den Standort Schloßmarkt verlagert und entsprechend den heutigen betrieblichen Anforderungen weiterentwickelt. Ergänzend werden ein separater Getränkemarkt sowie ein Drogeriemarkt angesiedelt. Gleichzeitig wird der Dienstleistungsanteil gegenüber dem bisherigen Bestand reduziert, sodass die Nahversorgung als prägende Nutzung des Quartiers gestärkt wird.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende einzelhandelsfachliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Neuordnung insgesamt nur moderate Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen erwarten lässt. Die Erweiterungen der bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarkte werden als bedarfsgerecht bewertet. Zwar sind gegenüber einzelnen bestehenden Einzelhandelsbetrieben Wettbewerbswirkungen zu erwarten, städtebaulich relevante Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche werden jedoch ausgeschlossen. Vielmehr stärkt die Modernisierung des Einzelhandelsangebots in Verbindung mit der Neuansiedlung eines Drogeriemarktes die Versorgungsfunktion des Ortszentrums nachhaltig. Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.

Mit der Planung wird zugleich ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung des Marktes Meitingen geleistet. Die Neuordnung und Revitalisierung einer bereits nahezu vollständig bebauten und versiegelten innerörtlichen Fläche vermeidet die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich und entspricht damit den Grundsätzen einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Gleichzeitig wird die vorhandene Infrastruktur effizient genutzt und das Ortszentrum in seiner zentralörtlichen Funktion langfristig gestärkt.

Neben der Schaffung zusätzlichen Wohnraums dient die Planung der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Einzelhandel sowie in ergänzenden gewerblichen Nutzungen. Damit trägt sie zur Stärkung der lokalen und regionalen Wirtschaftskraft sowie zur langfristigen

Sicherung der Versorgungsinfrastruktur bei. Vor dem Hintergrund der positiven Einwohnerentwicklung des Marktes Meitingen sowie der anhaltenden Wohn- und Gewerbeflächennachfrage handelt es sich um eine bedarfsgerechte Entwicklung eines bestehenden innerörtlichen Standortes und nicht um eine Entwicklung auf Vorrat.

7.2 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept verfolgt das Ziel, die Erreichbarkeit des Schloßmarkts nachhaltig zu sichern und gleichzeitig die Verkehrsabläufe innerhalb der Ortsmitte zu verbessern. Hierzu wird die bestehende Erschließung neu geordnet und an die Anforderungen der geplanten Nutzungen angepasst. Besonderes Augenmerk liegt auf einer leistungsfähigen Anbindung des Einzelhandels, einer geordneten Abwicklung des ruhenden Verkehrs sowie der Verbesserung der Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Schloßstraße, die Römerstraße sowie den Pouzauges-Ring. Über diese Straßen ist der Schloßmarkt aus allen Richtungen des Marktgemeindegebiets sowie aus dem überörtlichen Straßennetz gut erreichbar.

Im Rahmen der Planung wurden verschiedene Varianten zur Erschließung des Plangebiets untersucht. Zur Optimierung der Verkehrsabläufe wurde eine östliche Zufahrt gewählt. Dadurch können die Knotenpunkte im unmittelbaren Ortskern entlastet und die Erschließung des Plangebiets leistungsfähig gestaltet werden. Ergänzend wird die bestehende Zufahrt von der Römerstraße nach Norden verlegt, wodurch sich die Ein- und Ausfahrtsverhältnisse verbessern und die Verkehrsführung insgesamt übersichtlicher gestaltet.

Zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Römerstraße ist die Anlage einer Linksabbiegespur vorgesehen. Dadurch können abbiegende Fahrzeuge frühzeitig aus dem fließenden Verkehr ausgefädelt werden, wodurch die Verkehrssicherheit erhöht und Rückstaus im Bereich der Einmündung reduziert werden.

Ein wesentlicher Bestandteil des Verkehrskonzepts ist die Neuordnung des ruhenden Verkehrs. Die oberirdischen Stellplätze werden gegenüber dem Bestand reduziert und neu organisiert. Der überwiegende Stellplatzbedarf wird künftig durch eine zentrale Tiefgarage gedeckt. Dadurch wird der ruhende Verkehr gebündelt und die oberirdischen Flächen können funktionaler genutzt werden. Gleichzeitig entstehen kurze Wege zwischen den Handels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen.

Ergänzend wird die fuß- und radläufige Erreichbarkeit des Schloßmarkts verbessert. Hierzu ist die Schaffung beziehungsweise der Ausbau einer Radwegeverbindung vorgesehen, welche die Ortsmitte besser an das bestehende Radwegenetz anbindet und eine sichere Verbindung für den Alltagsradverkehr schafft. Gleichzeitig werden die Wegeverbindungen für den Fußverkehr barrierearm ausgestaltet und die Erreichbarkeit der verschiedenen Nutzungen innerhalb des Quartiers verbessert.

7.3 Grünordnungskonzept

Das grünordnerische Konzept verfolgt das Ziel, die städtebauliche Entwicklung des Schloßmarkts durch eine nachhaltige und klimaanpassungsorientierte Freiraumgestaltung zu ergänzen. Dabei stehen die sparsame Nutzung der Ressource Fläche, die Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie die Förderung eines qualitätsvollen Ortsbildes im Vordergrund. Zur Umsetzung dieser Ziele werden im Bebauungsplan entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Da es sich um einen bereits überwiegend bebauten und versiegelten innerörtlichen Standort handelt, kommt der Begrünung der Freiflächen eine besondere Bedeutung zu. Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen sowie die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen sollen die ökologischen Funktionen innerhalb des Plangebiets gestärkt und die Auswirkungen der Flächenversiegelung gemindert werden.

Das Plangebiet wird durch private Grünflächen sowie standortgerechte Laubbäume gegliedert. Schwerpunkte der Baumpflanzungen liegen entlang der Römerstraße sowie verteilt innerhalb des Plangebiets. Die Begrünungsmaßnahmen tragen zur gestalterischen Einbindung der Neubebauung in das Ortsbild bei, verbessern das Mikroklima und leisten einen Beitrag zur Verschattung sowie zur Verdunstungskühlung während sommerlicher Hitzeperioden.

Zur Förderung einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung werden die nicht überbauten Grundstücksflächen überwiegend begrünt und mit versickerungsfähigen Belägen gestaltet. Dadurch kann Niederschlagswasser möglichst vor Ort zurückgehalten und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Ergänzend werden die Dachflächen der Hauptgebäude dauerhaft extensiv begrünt. Die Dachbegrünung leistet einen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, verbessert das Mikroklima und fördert die Biodiversität im Siedlungsraum. Gleichzeitig steht die Festsetzung einer Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik- beziehungsweise Solaranlagen nicht entgegen. Insbesondere die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen (Solar-Gründach) wird begrüßt, da sie sowohl die ökologischen Funktionen der Dachflächen als auch die Nutzung erneuerbarer Energien unterstützt und damit zur Umsetzung der Ziele eines nachhaltigen und ressourcenschonenden Städtebaus beiträgt.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)

Das Urbane Gebiet (MU) wird gemäß § 6a BauNVO festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischt genutzte, innerörtliche Entwicklung zu schaffen. Ziel der Planung ist die Stärkung des Schloßmarkt-Areals als zentraler Versorgungs- und Wohnstandort.

Einzelhandelsbetriebe werden ausschließlich im MU 2 zugelassen, um die Einzelhandelsnutzungen im Zusammenhang mit dem festgesetzten Sondergebiet zu bündeln und die Versorgungsfunktion des Standortes zu stärken. Im MU 1 werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um eine geordnete Nutzungsverteilung sicherzustellen.

Wohnnutzungen sind im Erdgeschoss entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht zulässig, um die straßenbegleitenden Bereiche für publikumsorientierte Nutzungen vorzuhalten und den öffentlichen Raum zu beleben. In den Obergeschossen werden ausschließlich Wohnnutzungen sowie Geschäfts- und Bürogebäude zugelassen. Dadurch wird zusätzlicher innerörtlicher Wohnraum geschaffen und zugleich Raum für nicht störende Arbeitsnutzungen in zentraler Lage bereitgestellt.

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie den Planungszielen einer qualitätsvollen, gemischt genutzten Quartiersentwicklung widersprechen.

Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel + Wohnen (SO)

Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung) mit Wohnen“ wird gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes als Nahversorger mit ergänzenden Wohn- und Dienstleistungsnutzungen zu schaffen.

Die Begrenzung der Netto-Verkaufsfläche auf maximal 1.500 m² dient der planungsrechtlichen Konkretisierung des Vorhabens sowie der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Die zulässigen Neben- und Funktionsräume gewährleisten den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes.

In den Obergeschossen werden Wohnnutzungen sowie Verwaltungs-, Geschäfts- und Büronutzungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Hierdurch wird eine funktionale Gliederung des Gebäudes erreicht und die angestrebte Nutzungsmischung aus Nahversorgung, Dienstleistungen und Wohnen gestärkt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche dient der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets. Die Aufteilung der Grundflächen auf die einzelnen Baugebiete orientiert sich an der vorgesehenen Nutzung und der städtebaulichen Konzeption des Quartiers.

Die Grundfläche baulicher Nebenanlagen wird auf insgesamt 500 m² begrenzt, um deren Umfang auf das für die Hauptnutzungen erforderliche Maß zu beschränken und eine übermäßige Inanspruchnahme der Grundstücksflächen zu vermeiden. Dadurch bleibt ausreichend Raum für Freiflächen und die im Bebauungsplan vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen.

Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen dienen der eindeutigen Steuerung der Gebäudehöhen und gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Als einheitlicher Höhenbezugspunkt wird die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK

FFB EG) festgesetzt. Die zulässige Abweichung von $\pm 0,30$ m ermöglicht die Berücksichtigung geringfügiger Abweichungen im Zuge der Ausführungsplanung.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gesamthöhen stellt sicher, dass sich die Gebäude in das städtebauliche Gesamtkonzept einfügen und ein ausgewogenes Ortsbild gewährleisten.

Die begrenzte Überschreitung der Gesamthöhe durch technisch untergeordnete Anlagen ermöglicht die erforderliche Gebäudetechnik, ohne die städtebauliche Wirkung wesentlich zu beeinträchtigen. Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen, um den Ausbau erneuerbarer Energien zu fördern.

8.3 Bauweise, Grenzabstände

Bauweise

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ermöglicht die Umsetzung der geplanten Gebäudekubaturen, deren Länge 50,00 m überschreitet. Gleichzeitig wird das Bauen an der Grundstücksgrenze zugelassen, um eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der innerörtlichen Flächen entsprechend dem Planungskonzept zu gewährleisten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, um die Lage der Hauptgebäude entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu steuern und eine geordnete bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets sicherzustellen. Die Baulinien dienen dabei insbesondere der Sicherung der vorgesehenen Gebäudestellung, der Abstände zwischen den Baukörpern und der Ausbildung klarer Raumkanten.

8.4 Stellplätze

Die Regelung stellt sicher, dass für die Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen die jeweils gültige Satzung des Marktes Meitingen über den Nachweis und die Herstellung von Stellplätzen und Garagen (GaStS) sowie von Fahrradabstellplätzen (FAbS) Anwendung findet. Dadurch wird eine bedarfsgerechte Ausstattung des Plangebiets mit Kfz- und Fahrradstellplätzen gewährleistet und eine geordnete Erschließung sichergestellt. Gleichzeitig wird eine einheitliche Handhabung der Stellplatzanforderungen im Marktgemeindegebiet gewährleistet.

8.5 Ver- und Entsorgung

Häusliches Schmutzwasser

Die Einleitung des häuslichen Schmutzwassers in den öffentlichen Schmutzwasserkanal des Marktes Meitingen stellt eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher und gewährleistet die Erschließung des Plangebiets über die vorhandene öffentliche Infrastruktur.

Niederschlagswasser

Die Versickerung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers dient der naturnahen Bewirtschaftung des Regenwassers, der Entlastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sowie der Förderung der Grundwasserneubildung. Durch die Rückhaltung und Versickerung auf den Grundstücken können Abflussspitzen reduziert und die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung gemindert werden.

8.6 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen der Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Plangebiets sowie der gestalterischen Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild. Mit den getroffenen Regelungen soll der Anteil der Versiegelung auf das erforderliche Maß begrenzt und eine städtebaulich angemessene Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke sichergestellt werden.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen und als natürliche Vegetationsflächen zu begrünen. Dadurch werden die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gefördert, Oberflächenabflüsse reduziert und ökologische Funktionen sowie die Biodiversität im Plangebiet unterstützt.

Die Festsetzung einer Mindestanzahl an Baumpflanzungen in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche dient der Sicherstellung einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke. Die Pflanzungen tragen zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas, zur Schaffung von Lebensräumen und zu einer qualitätsvollen Gestaltung des Quartiers bei.

Die Verwendung standortgerechter, überwiegend heimischer Gehölzarten gewährleistet eine nachhaltige Entwicklung der Pflanzungen. Die festgesetzten Pflanzqualitäten sichern eine angemessene gestalterische Wirkung bereits in der Anfangsphase. Die Regelungen zur Durchführung und zum Ersatz ausgefallener Pflanzungen gewährleisten die dauerhafte Sicherung der grünordnerischen Maßnahmen.

8.7 Immissionsschutz

Die Festsetzungen zur Ausführung der Tiefgaragenzufahrt dienen der Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes gegenüber den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen. Durch die Überdachung der Tiefgaragenzufahrt sowie die Vorgaben zur schallarmen Ausführung der Garagentore, des Garagentorantriebs und gegebenenfalls erforderlicher Entwässerungsrinnen werden die vom Betrieb der Tiefgarage ausgehenden Geräuschemissionen wirksam reduziert. Die Ausstattung der Garagentore mit einem Funköffner trägt zusätzlich dazu bei, unnötige Lärmereignisse beim Ein- und Ausfahren zu vermeiden.

Die schallabsorbierende Auskleidung der Decke der Tiefgaragenzufahrt mit einem mittleren Schallabsorptionsgrad von $\alpha_{500} > 0,6$ vermindert Schallreflexionen innerhalb der Zufahrt und trägt dazu bei, die Schallabstrahlung in die Umgebung zu begrenzen. Die Festsetzungen gewährleisten somit eine verträgliche Integration der Tiefgaragennutzung in das geplante gemischt genutzte Quartier.

8.8 Gestaltungsfestsetzungen

Dachformen, Dachneigungen

Die Festsetzung von Flachdächern mit einer maximalen Dachneigung von 5° dient der Sicherstellung einer einheitlichen und städtebaulich verträglichen Gestaltung der geplanten Bebauung. Die Dachform unterstützt die angestrebte kompakte, innerörtliche Bauweise und ermöglicht eine ruhige Gestaltung der Dachlandschaft.

Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung dienen der Sicherung einer städtebaulich verträglichen Gestaltung und einer harmonischen Einfügung der geplanten Bebauung in das Ortsbild. Durch den Ausschluss greller, leuchtender Farben sowie glänzend reflektierender Materialien werden störende optische Auswirkungen und Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes vermieden.

Die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung dient der ökologischen und klimagerechten Entwicklung des Plangebiets. Dachbegrünungen tragen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Minderung der sommerlichen Aufheizung sowie zur Förderung der Biodiversität bei. Die Festsetzung steht einer ergänzenden Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht entgegen. Eine Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen (Solar-Gründach) ist aus städtebaulicher und Klimaschutzfachlicher Sicht ausdrücklich erwünscht, da hierdurch sowohl die ökologischen Funktionen der Dachflächen als auch die Nutzung erneuerbarer Energien unterstützt werden.

Einfriedungen

Die Festsetzung, dass Einfriedungen unzulässig sind, dient der Schaffung eines offenen und zusammenhängenden Ortsbildes sowie der gestalterischen Einbindung der Freiflächen in den öffentlichen Raum. Gleichzeitig werden Sichtbeziehungen erhalten und Barrierewirkungen vermieden. Dies trägt zu einer hohen Aufenthaltsqualität und einer offenen Gestaltung des Plangebiets bei.

Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Sicherung einer städtebaulich verträglichen Gestaltung des Plangebiets sowie der Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes der Gebäude und des öffentlichen Raums. Durch die Begrenzung der Werbeanlagen auf maximal drei Gebäudeseiten, eine maximale Höhe von 2,0 m sowie einen Flächenanteil von höchstens 5 % je Fassade wird verhindert, dass die Fassadengestaltung durch großflächige oder übermäßig dominante Werbung beeinträchtigt wird. Zudem wird durch die Begrenzung der Höhe auf die festgesetzten Gesamthöhen der Gebäude eine geordnete städtebauliche Wirkung sichergestellt.

Der Ausschluss von Pylonen sowie störender Licht- und Bewegungseffekte und die Unzulässigkeit von in den Straßenraum auskragenden Werbeanlagen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes sowie von Störungen für Anwohner und Verkehrsteilnehmer. Gleichzeitig bleibt eine angemessene Möglichkeit zur Eigenwerbung für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen erhalten.

Geländeveränderungen

Die Begrenzung von Geländeveränderungen dient einer verträglichen Einbindung der geplanten Bebauung in die vorhandene Geländesituation und der Vermeidung übermäßiger Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs. Gleichzeitig werden die für die Erschließung der Grundstücke sowie die Herstellung der Gebäude, Stellplätze und Zufahrten erforderlichen Anpassungen ermöglicht.

Die Zulässigkeit begrenzter Abgrabungen im Bereich der Tiefgaragenzufahrten und Anlieferungsbereiche stellt die funktionale Erschließung der geplanten Nutzungen sicher.

9. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG & CO₂-RELEVANTE AUSWIRKUNGEN

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).

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung insbesondere nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche zu begrünen. Dadurch werden versiegelungsbedingte Aufheizungseffekte reduziert, die Verdunstung gefördert und ein Beitrag zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas geleistet.
- Zur Durchgrünung des Plangebiets werden private Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus ist je 500 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenartenliste zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen tragen zur Verschattung, zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur ökologischen Aufwertung des innerörtlichen Bereichs bei.
- Die Dachflächen der Gebäude sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünungen unterstützen die Rückhaltung von Niederschlagswasser, reduzieren die Aufheizung von Gebäuden und Freiflächen und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Gleichzeitig steht die Festsetzung einer Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik- beziehungsweise Solaranlagen nicht entgegen. Insbesondere die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen (Solar-Gründach) leistet einen Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien und unterstützt die Ziele eines klimagerechten und nachhaltigen Städtebaus.

- Durch die Entwicklung eines bereits bestehenden innerörtlichen Standorts werden vorhandene Infrastrukturen genutzt und zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden. Die Konzentration von Wohnen, Einzelhandel und ergänzenden Nutzungen an einem zentral gelegenen Standort trägt zu einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei.
- Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten beziehungsweise versickert, soweit dies die örtlichen Gegebenheiten ermöglichen. Dadurch werden Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt reduziert und die Anpassungsfähigkeit gegenüber Starkregenereignissen verbessert.

9.1 Solarenergie

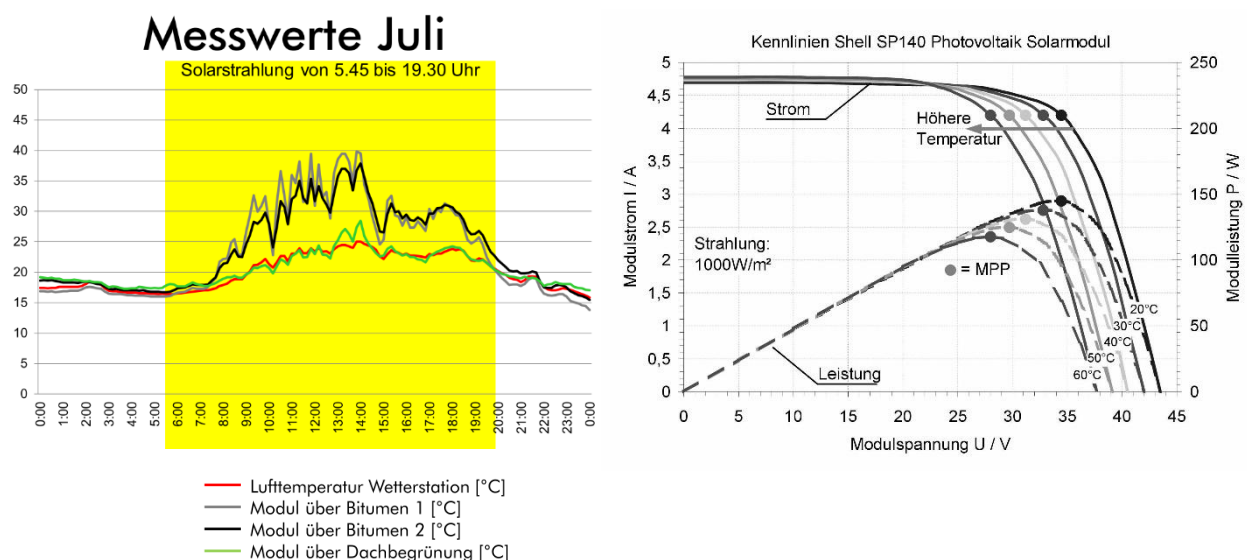


Abbildung 13: links: Messreihe Dachbegrünung und Solar (Quelle: ZinCo GmbH „Gründach-Seminar“, 2020); rechts: Temperaturabhängiges Kennlinienfeld eines Solarmoduls am Beispiel von Shell SP140 (Quelle: "Shell SP140 Photovoltaik Solarmodul", Shell Solar, Produktinformation, Draft, 2006)

Der Markt Meitingen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (ca. 1180 kWh/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 Dachflächen bzw. der Gebäudefassaden kann unter Berücksichtigung der Verschattung, Neigungswinkel sowie die zur Verfügung stehenden Flächen eine bestmögliche Energieausschöpfung erreicht werden und somit ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

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

Über die hier getroffenen Festsetzungen hinaus bestehen im Falle eines Neubaus außerhalb des Bebauungsplans bereits gesetzliche Bestimmungen insbesondere zur Nutzung erneuerbarer Energien.

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.

9.2 CO₂-relevante Auswirkungen des Vorhabens

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Klimaschutzes in der planerischen Abwägung berücksichtigt. Ergänzend ist das Berücksichtigungsgebot des § 13 Abs. 1 KSG maßgeblich, wonach Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes sowie die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen haben.

Zur Nachvollziehbarkeit der CO₂-relevanten Wirkungen des Bebauungsplans erfolgt eine sektorübergreifende Betrachtung in Form einer überschlägigen Bewertungsmatrix. Diese orientiert sich an den in Anlage 1 KSG benannten Sektoren (u. a. Energiewirtschaft, Gebäude, Verkehr, Industrie, Landwirtschaft, Abfallwirtschaft/Sonstiges sowie Landnutzung/Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft) und führt die planungsrelevanten Einflussfaktoren zusammen.

Die sektorenbezogene Bewertungsmatrix dient als einheitliche Arbeitshilfe, um klimarelevante Effekte im Planverfahren strukturiert zu erfassen. Je Sektor werden typische Emissionsquellen bzw. Senken, einfach anwendbare Indikatoren sowie planungsrechtliche Hebel bzw. flankierende Maßnahmen benannt. Anschließend erfolgt eine qualitative Einordnung über eine einheitliche Skala (++ / + / 0 / - / --).

Die Skala beschreibt, wie sich der Bebauungsplan voraussichtlich auf Treibhausgasemissionen bzw. Senkenwirkungen auswirkt, jeweils im Vergleich zu einem plausiblen Referenzfall (ohne Plan oder übliche Ausprägung im Umfeld).

++ (stark mindernd / stark positiv): Der Plan setzt wirksame, verbindliche Hebel mit hoher Klimawirkung um (deutliche Emissionsminderung und/oder deutliche Stärkung von Senken).

+ (mindernd / positiv): Der Plan enthält nachvollziehbare Klimaschutzbeiträge, die die Emissionen merklich reduzieren bzw. Senken stärken, aber nicht in sehr großem Umfang oder nicht flächendeckend.

0 (neutral / keine wesentliche Änderung): Der Plan führt voraussichtlich zu keiner relevanten Änderung gegenüber dem Referenzfall, oder Wirkungen gleichen sich aus (Plus/Minus in ähnlicher Größenordnung).

- (erhöhend / negativ): Der Plan begünstigt zusätzliche Emissionen bzw. schwächt Senken, jedoch nicht in extremem Ausmaß oder teilweise kompensiert.

-- (stark erhöhend / stark negativ): Der Plan hat klar dominante negative Klimaeffekte (hohe zusätzliche Emissionen und/oder erheblicher Verlust von Senken), ohne ausreichende Gegensteuerung.

Sektor (Anlage 1 KSG)	Beschreibung / Abgrenzung	Planbezug (typische Hebel)	Indikatoren	Bewertung	Festsetzungen / Maßnahmen
1. Energiewirtschaft	Verbrennung von Brennstoffen in der Energiewirtschaft; Pipelinetransport; flüchtige Emissionen aus Brennstoffen	Innenentwicklung im bereits erschlossenen Ortszentrum. Nutzung bestehender Erschließungs- und Versorgungsstrukturen. Extensive Dachbegrünung der Hauptgebäude trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei.	Energieeffizienz der Neubebauung; Nutzung bestehender Infrastruktur; Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme.	+	Festsetzung zur flächendeckenden extensiven Dachbegrünung der Hauptgebäude. Nutzung vorhandener Erschließungs- und Versorgungsstrukturen. Begrenzung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme durch Innenentwicklung.
2. Industrie	Verbrennung von Brennstoffen im verarbeitenden Gewerbe/Bau; Industrieprozesse & Produktverwendung; CO ₂ -Transport/-Lagerung	Keine industriellen Nutzungen im Plangebiet. Geplant sind Einzelhandel, Wohnen sowie Geschäfts- und Büronutzungen.	Nutzungsart; Prozessenergiebedarf; Abwärmepotenziale.	0	Keine industriellen Prozesse oder produktionsbedingten Emissionen. Keine zusätzlichen Festsetzungen erforderlich.
3. Gebäude	Verbrennung von Brennstoffen in Handel/Behörden, Haushalten; sonstige Tätigkeiten (z.B. militärisch)	Neubebauung entsprechend den geltenden energetischen Anforderungen. Kompakte Nachverdichtung im Innenbereich. Extensive Dachbegrünung verbessert die Klimaanpassung.	Energiebedarf; Gebäudestandard; Kühlbedarf.	+	Festsetzung einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung der Hauptgebäude. Kompakte Bauweise durch Nachverdichtung. Energetische Anforderungen ergeben sich aus den jeweils geltenden gesetzlichen Vorgaben.
4. Verkehr	Ziviler inländischer Luft-/Straßen-/Schienen-/Schiffsverkehr (ohne Pipeline)	Innenentwicklung mit bestehender Verkehrsanbindung. Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen ermöglicht kurze Wege. Stellplätze werden nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben hergestellt.	Verkehrsaufkommen; Stellplatzzahl; Erreichbarkeit; ÖPNV-/Radwegeanbindung; Modal Split.	+	Nutzung vorhandener Infrastruktur. Vermeidung zusätzlicher Erschließungsflächen im Außenbereich. Herstellung von Fahrradstellplätzen nach den geltenden Vorschriften.
5. Landwirtschaft	Landwirtschaft; Verbrennung von Brennstoffen in Land-/Forstwirtschaft/Fischerei	Keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen. Die Planung erfolgt auf bereits überwiegend versiegelten Flächen im Innenbereich.	Nutzungsart; Flächenumwandlung; Verlust landwirtschaftlicher Flächen.	++	Innenentwicklung statt Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich. Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen.
6. Abfallwirtschaft und Sonstiges	Abfall & Abwasser; Sonstige	Anschluss an die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Niederschlagswasser wird entsprechend den Festsetzungen behandelt.	Regenwasserbewirtschaftung; Abwasseranschluss; Flächenbedarf.	0	Anschluss an bestehende Entsorgungsanlagen. Festsetzungen zur Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur wasserdurchlässigen Gestaltung nicht überbauter Flächen.
7. Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft (LULUCF)	Wald, Acker, Grünland, Feuchtgebiete, Siedlungen; Holzprodukte; Änderungen zwischen Landnutzungskategorien	Revitalisierung eines überwiegend versiegelten innerörtlichen Bereichs. Begrünungsmaßnahmen verbessern die ökologische Qualität und die Klimaanpassung.	Neuversiegelung; Entsiegelung; Grünanteil; Baumbestand; Bodenqualität.	++	Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme durch Innenentwicklung. Festsetzungen zu Baumpflanzungen, Begrünung der nicht überbauten Flächen sowie zur extensiven Dachbegrünung. Teilweiser Rückbau bestehender versiegelter Flächen im Zuge der Neubebauung.

Abbildung 14: Bewertungsmatrix zur sektorübergreifenden Betrachtung nach § 13 KSG

Die Planung hat insgesamt positive bzw. mindernde Auswirkungen auf den Sektor Energiewirtschaft. Durch die Nutzung eines bereits erschlossenen innerörtlichen Standortes werden bestehende Erschließungs- und Versorgungsstrukturen effizient genutzt und zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden. Die festgesetzte extensive Dachbegrünung verbessert das Mikroklima und kann den Kühlenergiebedarf der Gebäude verringern. Dem stehen der zusätzliche Energiebedarf infolge der Neubebauung sowie der spätere Gebäudebetrieb gegenüber. Insgesamt wird die Planung daher mit „+ (mindernde Auswirkungen)“ bewertet.

10. ALTERNATIVE PLANUNGSAalternativen

Die unter 5. Umweltbelange genannten Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch die vorhandene Bebauung sowie der vorhandenen Erschließung verhältnismäßig gering.

Im Rahmen der Planung wurden verschiedene städtebauliche und verkehrliche Lösungssätze geprüft. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Ortszentrums sowie der bereits vorhandenen Erschließungsinfrastruktur stellt die Revitalisierung des Schloßmarkts die

städtebaulich und funktional sinnvollste Entwicklungsoption dar. Eine Verlagerung der vorgesehenen Nutzungen an einen anderen Standort würde dem Grundsatz der Innenentwicklung widersprechen und voraussichtlich einen höheren Flächenverbrauch im Außenbereich verursachen.

Darüber hinaus wurden unterschiedliche Gebäudeanordnungen und Erschließungsvarianten untersucht. Ziel war es, eine funktionale Verbindung zwischen Einzelhandel, Wohnen sowie ergänzenden gewerblichen Nutzungen zu schaffen und gleichzeitig eine leistungsfähige Erschließung des Plangebiets sicherzustellen.

Für die verkehrliche Anbindung wurden mehrere Zufahrtsvarianten geprüft. Die gewählte Erschließung über eine östlich gelegene Zufahrt erwies sich im Hinblick auf die Verkehrsführung als die günstigste Lösung. Sie trägt zur Entlastung der Knotenpunkte im unmittelbaren Ortskern bei und ermöglicht eine leistungsfähige Erschließung des Plangebiets. Ergänzend wird der ruhende Verkehr durch eine zentrale Tiefgarage gebündelt, wodurch der Bedarf an oberirdischen Stellplätzen reduziert werden kann.

Auch unter Berücksichtigung der Umweltbelange stellt die vorliegende Planung die günstigste Alternative dar. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen beschränken sich auf einen bereits überwiegend bebauten und versiegelten Innenbereich. Durch die Nutzung eines bestehenden, vollständig erschlossenen Standorts können zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden und vorhandene Infrastrukturen effizient weitergenutzt werden. Im Vergleich zu einer Entwicklung auf bislang unbebauten Flächen sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen daher insgesamt geringer.

11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	12.700 m ²	100,0 %
MU 1	1.507 m ²	11,9 %
MU 2	4.997 m ²	39,3 %
SO EG	3.653 m ²	28,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2.407 m ²	18,9 %
Private Grünflächen	136 m ²	1,1 %