

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, E) TEXTLICHE HINWEISE,
F) BEGRÜNDUNG, G) UMWELTBERICHT

BEBAUUNGSPLAN NR. 30 „SONDERGEBIET GRABEN OST“



GEMEINDE GRABEN
LANDKREIS AUGSBURG

Vorentwurf zur

Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Neusäß, den 16.11.2016



Steinbacher *Consult*
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

Proj.-Nr. 116657

INHALTSVERZEICHNIS

D)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1.	Bestandteile	3
2.	Inhalt des Bebauungsplanes	3
3.	Art der baulichen Nutzung	4
4.	Maß der baulichen Nutzung	4
5.	Bauweise, Grenzabstände	4
6.	Höhen, Dachneigungen	5
7.	Gestaltung der Gebäude	5
8.	Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen (WA)	6
9.	Solaranlagen	7
10.	Einfriedungen	7
11.	Geländeveränderungen	7
12.	Versorgungsanlagen	7
13.	Grundwasserschutz	7
14.	Immissionsschutz	8
15.	Grünordnung	8
16.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	10
17.	Sonstige textliche Festsetzungen	10
18.	In-Kraft-Treten	10
E)	TEXTLICHE HINWEISE	11
1.	Niederschlagswasser	11
2.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	12
3.	Immissionsschutz	12
4.	Denkmalschutz	12

F)	BEGRÜNDUNG	14
1.	Entwicklung und Veranlassung	14
2.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	15
3.	Planinhalt	15
4.	Ver- und Entsorgung	16
5.	Grünordnung	17
6.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	17
7.	Flächen	18
8.	Einwohner	18
9.	Verwirklichung der Planung	18
G)	UMWELTBERICHT	19
1.	Einleitung	19
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt- auswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	20
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
5.	Ermittlung des Ausgleichsfaktors / Ausgleichserfordernis	25
6.	Planungsalternativen	26
7.	Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	26
8.	Beschreibung der Methodik	26
9.	Zusammenfassung	27

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Graben erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung vom 14.08.2007 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG – zuletzt geändert am 24. April 2015 (GVBl 2015, S. 73) folgenden

Bebauungsplan Nr. 30 „SONDERGEBIET GRABEN OST“

als

SATZUNG.

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit
 - Flächennutzungsplan im M 1 : 10.000
 - Übersichtsplan im M 1: 25.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen
- E) Textliche Hinweise
- F) Begründung
- G) Umweltbericht

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 16.11.2016 in der Fassung vom, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

3. Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Der westliche Teil des Gebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Einrichtungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind

- Tankstellen.

- 3.2 Im östlichen Bereich wird ein Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Abs. 3.2 der BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt.

Zulässig sind

Einzelhandelsbetriebe, die vorwiegend oder ganz der Nahversorgung dienen.

Innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.199 m² Verkaufsfläche mit dem Schwerpunkt Lebensmittel sowie ergänzender, branchenüblicher Randsortimente zulässig.

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

4. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen.

5. Bauweise, Grenzabstände

- 5.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im WA nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2 Es gilt die offene Bauweise, wobei im SO Gebäude die länger als 50 m sind errichtet werden dürfen.
- 5.3 Es sind die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO anzuwenden. Die anliegende geplante oder bestehende Erschließungsstraße gilt als bestehendes Gelände, gemessen am Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der höher gelegenen Grundstücksgrenze.

6. Höhen, Dachneigungen

6.1 Wandhöhen

Die Wandhöhe wird gemessen von der OK-Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich bis UK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

WA

Werden die Gebäude mit einer Dachneigung von 25°- 45° errichtet, darf die Wandhöhe 4,0 m nicht überschreiten.

Werden die Gebäude mit einer Dachneigung von 8°- 25° errichtet, darf die Wandhöhe 6,0 m nicht überschreiten.

SO

Die Wandhöhe darf 6,25 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe oder beim Pultdach die höhere Seite darf 8,00 m nicht überschreiten.

6.2 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe, d. h. die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK Rohbeton) darf höchstens 0,35 m betragen, gemessen von OK Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich.

6.3 Dachneigungen

WA

Es sind Dachneigungen von 8° - 45° zulässig.

Werden die Gebäude mit Wandhöhen bis 4,0 m errichtet, ist eine Dachneigung von 25°- 45° zulässig.

Werden die Gebäude mit Wandhöhen zwischen 4,0 m und 6,0 m errichtet, ist eine Dachneigung von 8°- 25° zulässig.

SO

Es sind Dachneigungen bis 25° zulässig.

7. Gestaltung der Gebäude

7.1 Firstrichtung

Die Gebäude sind mit dem Dachfirst (bei Flachdach Gebäudeaußenwand) parallel zur Grundstücksgrenze oder parallel zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

7.2 Hauptgebäude (WA)

Geneigte Dächer sind mit dunklen bis rotbraun getönten Materialien einzudecken. Nicht zulässig sind Tonnendächer und Flachdächer. Bei Anbauten (wie z. B. Wintergärten) sind auch Eindeckungen mit Glas mit abweichenden Dachneigungen zulässig.

An die Hauptgebäude dürfen Seitenflügel mit abweichender Firstrichtung angebaut werden, deren Gesamtfläche 50 v. H. der überbauten Fläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet. Die Seitenflügel sind mit einem Giebel abzuschließen und die Firsthöhe muss unter dem Hauptfirst liegen.

Bei einem durchgehenden Pultdach über das gesamte Gebäude ist bei einer Seite eine maximale Wandhöhe von 8,0 m zulässig. Bei versetzten Pultdächern ist der Hochpunkt in der Gebäudemitte $\pm 1,5$ m anzuordnen.

Bei Doppelhäusern sind Dacheindeckungsmaterialien einheitlich zu wählen. Die Trauf- und Firsthöhen sind einander anzugleichen.

7.3 Nebengebäude und Garagen

Geneigte Dächer sind mit dunklen bis rotbraun getönten Materialien einzudecken. Nicht zulässig sind Tonnendächer. Bei geneigten Dächern ist die Dachform, -neigung und -eindeckung gleich dem Hauptgebäude zu verwenden.

7.4 Dachüberstand

Bei allen Gebäuden ist ein maximaler Dachüberstand von 50 cm zulässig. Über Eingängen, Balkonen und Terrassen sind auch größere Vorsprünge zulässig, wenn sie von Stützen getragen werden.

7.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Die Länge der Aufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muss mind. 1,5 m vom Ortgang entfernt sein. Der First von Dachaufbauten muss unterhalb des Hauptfirstes liegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

8. Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen (WA)

8.1 Anzahl der Stellplätze

Es sind pro Wohneinheit 2 KFZ-Stellplätze zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) vor den Garagen bzw. Carports zählt nicht als Stellplatz.

8.2 Garagen sind mind. 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden.

8.3 Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

8.4 Eine Überdachung des Stauraumes (Carport) ist nur mit Flachdach und seitlich offen zulässig. Die Überdachung darf maximal 2,50 m hoch sein (OK Dach), so breit wie die zugehörige Garage und darf bis zur Straßenbegrenzungslinie reichen.

8.5 Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung abzustimmen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. In Verbindung mit Wohngebäuden können die Garagen und Nebengebäude auch unter abgeschleppten Dächern liegen.

8.6 Bei beiderseitigem Grenzsanbau sind die Garagen einschließlich der Nebengebäude einheitlich zu gestalten. Bei einseitigem Grenzsanbau einer Garage mit Giebel an der Grundstücksgrenze, kann das Dach auch mit einem Walm abgeschlossen werden.

8.7 Transformatorenstationen der Stromversorgungsunternehmen sind nur mit Satteldächern zulässig.

9. Solaranlagen

Solaranlagen dürfen bei geeigneten Dächern nur parallel zu den jeweiligen Dachflächen errichtet werden.

Auf Flachdächern aufgeständerte Solar- bzw. Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche über 9,0 m² sind nicht zulässig.

10. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßen sind Einfriedungen mit max. 0,90 m Höhe zulässig. Bei Maschendraht Einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern erfolgen (Arten siehe Pflanzliste).

10.1 Zaunsockel sind bodeneben zu gestalten.

10.2 Zwischen der Unterkante des Zaunes und der Grasnarbe ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

11. Geländeveränderungen

11.1 Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede bis 0,35 m sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.

11.2 Geländeveränderungen über 0,35 m sind nur ausnahmsweise zulässig.

12. Versorgungsanlagen

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.

13. Grundwasserschutz

13.1 Befestigte Flächen sind so wasserdurchlässig zu gestalten, dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Asphaltierte Flächen sind im WA auf den Grundstücken nicht zulässig. Flächen von mehr als 40 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

13.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser soll in geeigneter Form aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden, oder aber es ist dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen oder Schächte breitflächig zuzuführen. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden (Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138).

14. Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgenden Anforderungen erfüllen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

15. Grünordnung

15.1 Jegliche Begrünung ist fach- und standortgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

15.2 Verkehrsbegleitgrünflächen

Im Bereich der inneren Erschließungsstraßen sind, Laubbäume der 1. und 2. Wuchsklasse mit einer Mindestgröße von 18 – 20 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

15.3 Baugrundstücke

Für die Begrünung ist pro Grundstück ein Laubbaum zu pflanzen, bei Mehrfamilienhäusern die doppelte Anzahl. Anstelle des Laubbaumes kann auch ein Obstbaum als Hochstamm oder 2 Obstbäume als Halbstamm gepflanzt werden. Formhecken mit Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Laubbäume sind mit einer Mindestgröße von 14 -16 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe, die Sträucher mit einer Größe von 100 - 125 cm, entsprechend der Pflanzliste und Planzeichnung zu pflanzen.

15.4 Durchführungstermine

öffentliche Pflanzungen: spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen;

private Pflanzungen: spätestens 1 Jahr nach Bezug der Wohngebäude

15.5 Folgende Gehölzarten werden bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern empfohlen:

Bäume 1. Wuchsklasse, (H, 3xv, StU 18-20)	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Qercus robur
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume 2. Wuchsklasse, (H, 3xv, StU 14-16)	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Apfel in Sorten	Malus in spec.
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kirsche in Sorten	Prunus spec.
Wild-Birne in Sorten	Pyrus spec.

Obstbäume als Hochstamm, (H, 3xv, StU 14-16)	
Regionaltypische Apfelsorten z.B.	Bohnapfel
	Roter Boskop
	Gravensteiner
	Kaiser Wilhelm
Regionaltyp. Birnensorten z.B.	Gute Luise
	Gellerts Butterbirne
Weitere typische Obstsorten z.B.	Süßkirsche
	Zwetschge
	Mirabelle
	Reneklode

Sträucher, (2xv, 100-125)	
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Berberitze	Berberis vulgaris
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Faulbaum	Rhamnus frangula
Feld-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Bibernell-Rose	Rosa spinosissima
Purpur-Weide	Salix purpurea
Flieder	Syringa vulgaris
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

16. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Die durch die vorliegende Planung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind naturschutzfachlich auszugleichen.

Für die Beeinträchtigungen durch die Maßnahme ist ein Ausgleich von 4.560 m² erforderlich.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden aus dem Öko-Konto der Gemeinde abgebucht.

17. Sonstige textliche Festsetzungen

Die Grenzüberbauung durch Betonrückenstützen für die Pflasterrandzeilen an Verkehrsflächen, sowie für Beleuchtungs- und Verkehrsanlagen, sind zulässig und hinzunehmen (technisch bedingt).

18. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Graben

Graben, den

.....
Andreas Scharf, 1. Bürgermeister

(Siegel)

E) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Der zunehmenden Bodenversiegelung soll entgegengewirkt und die Versickerungsfähigkeit von Flächen erhalten bzw. gefördert werden. Dies dient der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, sowie der Grundwasserneubildung und der Vermeidung von Abflussspitzen in Gewässern.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Niederschlagswasser von Straßen und Wegen soll, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen. Anschließend soll es, ebenso wie Niederschlagswasser von nicht stark frequentierten Parkplätzen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten, breitflächig über die belebten, bewachsenen Bodenzonen versickert werden (z. B. durch Rasengittersteine).

Fuß- und Radwege sind wasserdurchlässig zu gestalten. (z. B. Humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- und Schotterdecken).

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

1.3 Anforderungen an Einzelbauvorhaben

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder falls möglich dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen zugeführt werden. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eindringtiefe des Sickerschachtes in den Untergrund soll 5 m nicht überschreiten.

Für entsprechende Beratung zu allen wasserwirtschaftlichen Fachfragen steht das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth zur Verfügung.

2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

- 1.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- 1.2 Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

3. Immissionsschutz

3.1 Lärmschutz

Es ist durch die (teilweise angrenzende) Lärmschutzzone C für Fluglärm vorgegeben, dass für die Freiflächen die üblicherweise zuzuordnende Wohnqualität für Wohngebiete nicht erwartet werden kann.

3.2 Landwirtschaft

Nördlich, östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4. Denkmalschutz

Gemäß Information des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Das nächste Bodendenkmal befindet sich im Westen des Planungsgebietes im Bereich der Römerstraße und Feurdornstraße in 370 m Entfernung. Weitere Fundorte aus der Römerzeit können nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird durch diesen Bebauungsplan auf die gesetzlichen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

4.1 Art. 7 Abs. 1 DSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz des Bodendenkmals erforderlich ist.

4.2 Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

4.3 Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

F) BEGRÜNDUNG

1. Entwicklung und Veranlassung

Die Gemeinde Graben hat beschlossen, für das ca. 1,8 ha große Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Dem Entwicklungsziel der Gemeinde entsprechend, soll auf einer Fläche von rund 8400 m² ein Sondergebiet entstehen, um die Nahversorgung der Bevölkerung, vor allem durch einen Einzelhandelsmarkt, zu gewährleisten. Auf weiteren rund 4200 m² soll eine Mischung aus Wohnen und verträglicher Gewerbenutzung entstehen.

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, wonach der Änderungsbereich im Wesentlichen als Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen wird.

Im westlichen Randbereich werden die Darstellungen der Lärmschutzzone C gemäß der „Karte Regionalplan 9 Lärmschutz“ und die angrenzenden Wohnbauflächen angepasst.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 28.07.1998, ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie als öffentliche Ortsrandeingrünung dargestellt.

1.2 Regionalplan

Gemäß des Regionalplanes der Region Augsburg gehört die Gemeinde Graben zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Westlich liegt das Mittelzentrum Schwabmünchen und südlich das Unterzentrum Klosterlechfeld.

Gemäß Regionalplan sollen innerhalb der Lärmschutzbereiche unter Beachtung der Ziele zur Entwicklung der Region folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein:

- in der Zone A gewerbliche Flächen für solche Betriebe oder öffentliche Einrichtungen, die mit dem Betrieb des Flughafens oder Flugplatzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen oder die selbst erhebliche Lärmemissionen aufweisen
- in der Zone B zusätzlich uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung
- in der Zone C zusätzlich die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen und die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. In der Teilzone C_i soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

1.3 Rahmenplan

Die Entwicklung von Graben wird stark beeinflusst durch das Gewerbegebiet im Nordosten von Graben und der damit verbundenen Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen sowie dem bestehenden Flugplatz im Osten. Einerseits bestehen zum Teil erhebliche Lärmbelastigungen (angrenzende Lärmschutzbereiche), andererseits besteht enormer Bedarf an Wohnraum. Die Gemeinde hat daher in einem Rahmenplan für den Bereich Graben Ost, die mögliche Entwicklung untersucht.

1.4 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Nach dem gemeinsamen Entwicklungskonzept Lechfeld der Gemeinden Graben, Untermeitingen, Klosterlechfeld und Obermeitingen i.d.F.v. 09.10.2012 ist für die Gemeinde Graben eine Erweiterung der Wohnbaufläche des Ortsteils Graben nach Norden und Osten vorgesehen.

Für die Lechfelder Straße sind zwischen den Ortsteilen Graben und Lagerlechfeld eine seitliche Wegebegrünung sowie Rad- und Spazierwege vorgesehen.

1.5 Planungsalternativen

Der Einzelhandelsmarkt benötigt eine größere Fläche, die so innerorts im Zuge der Nachverdichtung nicht zur Verfügung steht. Die Lage am Ortsrand bietet auch den Einwohnern des Ortsteils Lagerlechfeld eine gute Erreichbarkeit der neuen Nahversorgung.

Um dem Ziel der Nachhaltigkeit und sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Bebauungspläne der Innenentwicklung Rechnung tragen zu können, ist die Gemeinde zusätzlich bemüht, Grundstücke zu erwerben.

Die Flächen für den vorliegenden Bebauungsplan konnten von der Gemeinde erworben werden und stehen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes für Bauwerber zur Verfügung.

2. **Lage und Beschaffenheit des Gebietes**

Das Baugebiet liegt auf Teilflächen der Flur-Nummern 1149/37, 1181, 1181/13, 1183, 1184 und 1188/11.

Es bildet den östlichen Ortsrand und wird über die Lechfelder Straße erschlossen. Etwa 100 m nordwestlich befindet sich das Schulgelände mit Bibliothek und Sporthalle.

Das Gelände ist nahezu eben und aufgrund seiner flachen Neigung sehr gut zur Bebauung geeignet.

Die umgebenden Flächen im Norden, Osten und Süden werden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

3. **Planinhalt**

3.1 Städtebauliches Entwicklungsziel

Entsprechend dem Bedarf und den Vorgaben des Regionalplans ist vorgesehen, die vorhandene Bebauung durch weitere Wohnbebauung abzurunden.

Östlich angrenzend an die Wohnbebauung ist ein Sondergebiet geplant, auf dem vor allem ein Einzelhandelsmarkt zur örtlichen Nahversorgung entstehen soll. Für das geplante Bauvorhaben ist ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten erforderlich. Die Bearbeitung erfolgt derzeit und wird im nächsten Verfahrensschritt (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) vorliegen. Nach erster Einschätzung des Gutachters (Dr. Manfred Heider, Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse, Bismarckstraße 5, 86159 Augsburg) kann die Verträglichkeit des Marktes mit dem Einzelhandel in der Gemeinde und den umliegenden Lechfeld-Gemeinden nachgewiesen werden.

Es sind auch zweigeschossige Gebäude mit relativ flachen Dächern im WA zulässig. Hier wird durch die unterschiedlichen Dachformen der Nachfrage entsprochen und zugleich durch effiziente Ausnutzung die Forderung zu sparsamem Umgang mit Grund und Boden erfüllt.

Der Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Grasnarbe sowie die bodenebene Gestaltung von Zaunsockeln ermöglichen, dass Kleintiere unter den Zäunen hindurchkriechen können, eine tierökologische Barrierewirkung verhindert wird und Lebensraum erhalten bleibt.

3.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt durch die Lechfelder Straße und die Straße A.

Die Straße B ermöglicht den Anschluss an das landwirtschaftliche Wegenetz bzw. die Naherholung.

Der Straßenraum entlang der Lechfelder Straße soll durch die Fortführung des Geh- und Radwegs und Verkehrsgrün gestalterisch aufgewertet werden.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an das gemeindliche Kanalsnetz im Trennsystem angeschlossen.

Das Gebiet ist nicht im Kanalisationsprojekt enthalten. Die Kläranlage kann die Abwassermengen ausreichend behandeln. Unverschmutztes Wasser ist dem Untergrund durch Versickerung zuzuführen.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch den Zweckverband Lechfeld insgesamt gesichert und ausreichend.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist eine Bereitstellung von 800 l / min. über 2 Stunden erforderlich.

4.3 Energieversorgung

Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

Aus versorgungstechnischen Gründen ist der Einbau von Kabelverteilerschrank (Abmessungen L-/B-/H ca. 1,0 m / 0,35 m / 1,2 m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Der genaue Standort wird erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Flächen zu vermeiden, wird der Verteilerschrank so an die Grundstücksgrenze gesetzt werden, dass die Schrankvorderseite mit der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche übereinstimmt.

Erdgas

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes möglich.

4.4 Fernmeldetechnik

Das Gebiet ist über Erdkabel zu versorgen. Den Bauherrn wird daher empfohlen, vom Gebäude bis zur Straße ein Leerrohr zur Aufnahme der Telekommunikationskabel zu verlegen.

4.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg. Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

4.6 Baugrund

Das zur Bebauung anstehende Gelände ist eben und tragfähig.

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei der Gründung der Bauwerke Grundwasser nicht aufgeschlossen wird.

Den Bauherrn wird empfohlen, beim Baugrubenaushub die Situation eigenverantwortlich zu prüfen und dann die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen zu treffen.

4.7 Bodenversiegelungen

Die Bodenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu begrenzen.

5. Grünordnung

Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen getroffen, die den Mindeststrahmen für eine Ein- und Durchgrünung mit heimischen Gehölzen sicherstellen.

Die Festsetzungen sichern eine Erhöhung der Strukturvielfalt für Arten- und Lebensgemeinschaften sowie die Integration in die bestehende Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit "Eingriffsregelung" erstellt. In diesem wird unter Anwendung des "Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" und unter Berücksichtigung der im Baugebiet vorgesehenen Maßnahmen (Minimierung der Versiegelung, festgesetzte Gehölzpflanzungen) eine Ausgleichsfläche von rund 4.560 m² ermittelt, welche aus dem Ökokonto der Gemeinde abgebucht wird.

7. Flächen

1. Geltungsbereich	<u>18.007 m²</u>
2. öffentliche Verkehrsflächen	4.643 m ²
<i>davon bestehend:</i>	2.065 m ²
<i>davon geplant:</i>	2.578 m ²
3. Wohnbauflächen	4.227 m ²
4. Sonderbauflächen	8.396 m ²
5. Grünflächen	741 m ²

Bei der angegebenen Größe für die Sonderbauflächen sind ca. 372 m² Freihaltezone (Abstand 1,0 m) zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche mitgerechnet.

8. Einwohner

Bei dem vorgesehenen Grundstück für Wohnbebauung mit möglicher Mehrfamilienhausbebauung ist mit ca. 12 Wohnungen und ca. 30 Einwohnern im Gebiet zu rechnen.

9. Verwirklichung der Planung

Die Grundstücke wurden von der Gemeinde erworben. Eine Umlegung ist somit nicht erforderlich.

G) UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie in der Begründung dargestellt, soll durch das neue Baugebiet „Sondergebiet Graben Ost“, entsprechend dem Bedarf und den Vorgaben des Regionalplans, die vorhandene Bebauung durch weitere Wohnbebauung abgerundet werden.

Östlich angrenzend an die Wohnbebauung ist ein Sondergebiet geplant, auf dem vor allem ein Einzelhandelsmarkt zur örtlichen Nahversorgung entstehen soll.

Der Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

1.2 Lage, Gebietscharakter

Das geplante Baugebiet hat eine Fläche von ca. 18.007 m² und liegt auf ebenem Gelände am Rand des Ortsteils Graben. Das Planungsgebiet schließt östlich an bestehendes Wohngebiet an und wird im Norden von der Lechfelder Straße begrenzt.

Aktuell werden das Gebiet sowie die umgebenden Flächen im Norden, Osten und Süden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß LEP sind bei allen Planungen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt, die Eigenheit und Schönheit der Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern, gesunde Umweltbedingungen zu erhalten und gegebenenfalls wieder herzustellen.

Regionalplan

Gemäß des Regionalplanes der Region Augsburg gehört die Gemeinde Graben zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Westlich liegt das Mittelzentrum Schwabmünchen und südlich das Unterzentrum Klosterlechfeld.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Dieses liegt westlich von Lagerlechfeld in der Umgebung des Lechs.

Als relevantes ökologisches Entwicklungsziel [A II Raumstruktur - 2.2 (Z)] beinhaltet der Regionalplan, dass „*die großräumigen, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Ries auf der Lech-Wertach-Hochebene in ihren Ausgleichsfunktionen – unter Wahrung der ökonomischen Entwicklungsperspektiven – erhalten und gestärkt werden*“ sollen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, wonach der Änderungsbereich als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen wird.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 28.07.1998, ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie als öffentliche Ortsrandeingrünung dargestellt.

Schutzgebiete

Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete oder Natura2000 Gebiete betroffen.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet 7631-372 „Lech zwischen Landsberg und Königsbrunn mit Augen und Leite“ rund 2,5 km weiter östlich.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRAUME

Beschreibung

Der Großteil des Geltungsbereiches wird aktuell landwirtschaftlich genutzt (Acker). An der westlichen Grenze ist eine junge Ortsrandeingrünung mit Krautsaum und Gehölzbestand vorhanden. Diese Strukturen werden als Baufläche vollständig überprägt und gehen als Habitat, beispielsweise für Vögel und Insekten, möglicherweise verloren.

Durch die Siedlungsnähe ist mit keiner besonderen Acker- und Offenlandfauna sowie -flora zu rechnen. Im bestehenden, jungen Gehölzbestand sind allenfalls „Allerweltsarten“ zu erwarten.

Es ist zu erwarten, dass sich die Strukturvielfalt nach der Umsetzung des Baugebietes gegenüber dem Istzustand leicht erhöht und sich langfristig eine höhere Artenvielfalt einstellt.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind von geringer Erheblichkeit, vor allem da im Osten des neuen Baugebietes wieder eine Eingrünung angelegt wird.

Auswirkungen

Baubedingt kann es während der Bauzeit zur temporären Störung der Tierwelt bzw. lärmempfindlicher Artengruppen kommen.

Die Fläche ist als Nahrungshabitat für Vogelarten des Offenlandes von Bedeutung. Aufgrund der bereits vorhandenen Störung durch die landwirtschaftliche Nutzung, benachbarte Wohnbebauung und die angrenzende Lage zur Straße ist nicht davon auszugehen, dass die Fläche als Bruthabitat genutzt wird. Dafür stehen in der Nähe günstigere Flächen mit weniger Störungen zur Verfügung.

Der kleine Gehölzbestand im Westen des Planungsgebietes wird voraussichtlich nicht entfernt. Zusätzlich wird im Osten des Gebietes Eingrünung geschaffen.

Anlagebedingt kann es durch Bebauung und Versiegelung zu einem Verlust von potentiellern Nahrungshabitat kommen.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §§ 39 und 44 BNatSchG durch das Vorhaben ausgelöst werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht erforderlich.

Durch die Wohnnutzung entsteht ein geringfügig erhöhtes Störungspotential für Vögel und Kleinsäuger.

Wesentliche Auswirkungen auf schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

Bewertung

Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen und die niedrige Beeinflussung des Schutzgutes sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser von geringer Bedeutung

2.2 SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung

Im Großteil des Planungsgebiets stehen vorherrschend Ackerpararendzinen aus meist flacher Flußmangel- oder Hochflutlehmdecke über carbonatreichem Schotter an.

Auswirkungen

Während der Bauzeit kommt es zu Verdichtung und Veränderung des Bodengefüges (Abschiebung des Oberbodens, Zwischenlagerungen und teilweise Wiederauffüllungen).

Bei der Realisierung des Baugebietes kommt es anlagebedingt (Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten) zu einer teilweisen flächenhaften Versiegelung von Boden, vor allem im Bereich des Sondergebietes. Die versiegelten und überbauten Bereiche stehen nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen oder als Wasserfilter zur Verfügung.

Durch die geplante Wohnnutzung kommt es zu keinen bedeutsamen betriebsbedingten Belastungen.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen.

Bewertung

Aufgrund der Versiegelung und zu erwartenden Bodenauffüllungen/ Abgrabungen/ Einschnitte sind die Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu bewerten.

2.3 SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die bestehende Ackerfläche führt durch den teilweise offenen Boden zu einer hohen Grundwasserneubildungsrate.

Auswirkungen

Es kommt zu keinen baubedingten Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern. Je nach Jahreszeit und Witterung ist während der Bauarbeiten periodisch mit Sicker- und Schichtenwasser zu rechnen.

Anlagebedingt kommt es durch Flächenversiegelungen zur Einschränkung der Grundwasserneubildung. Auswirkungen werden durch entsprechende Festsetzungen (z. B. wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze) und die geringe Bodenneigung etwas gemindert.

Dennoch ist durch die hohe Grundflächenzahl bzw. Versiegelung im Sondergebiet mit größeren Einschränkungen bei der Versickerung von Niederschlagswasser auszugehen.

Bewertung

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von mittlerer Erheblichkeit.

2.4 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Beschreibung

Wiesen- und Ackerflächen sind Kaltluftentstehungsgebiete. Das Planungsgebiet ist weitgehend eben, daher finden keine wesentlichen Kaltluftflüsse statt. Die Fläche ist für den Luftaustausch im Kernort von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Vorbelastet ist das Gebiet durch die Bebauung im Ortsteil Graben sowie im Ortsteil Lagerlechfeld.

Auswirkungen

Baubedingt kann es durch den Einsatz von Baumaschinen während der Bauphase zu temporärer Luftbelastung kommen.

Aufgrund des flachen Gefälles fließt entstehende Kaltluft nur langsam in grob nördlicher Richtung über landwirtschaftlich genutzte Flächen ab. Die geplante Bebauung stellt nur eine geringe Barriere für Kaltluftströme dar. Durch festgesetzte Pflanzungen wird die darüber streichende Luft verwirbelt und gefiltert und so der Eingriff in das Schutzgut Klima und Luft minimiert.

Die Bebauung und Versiegelung verursacht zwar eine stärkere Erwärmung, durch die sich entwickelnde Begrünung mit Bäumen und Sträuchern wird dies im Laufe der Jahre zunehmend verringert. Das Makroklima wird durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

Bewertung

Angesichts der Vorbelastungen und der mäßigen Flächengröße der geplanten Maßnahme bestehen geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.

2.5 SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung

Derzeit wird der Großteil der Flächen landwirtschaftlich genutzt. In direkter Nachbarschaft im Westen befindet sich ein bestehendes Wohngebiet. Im Osten ist die nächste Wohnbebauung ca. 500 m entfernt.

Aufgrund der Nutzung als Acker ist die Erholungseignung des Gebietes gering.

Attraktive Naturräume für die Naherholung befinden sich östlich von Lagerlechfeld am Lech.

Auswirkungen

Es gehen für die Agrarwirtschaft bedeutsame Ackerflächen verloren. Im Gegenzug werden Wohn- und Geschäftshäuser sowie ein Einzelhandelsmarkt realisiert.

Durch den Bau sind weder eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte noch sonstiger Nahversorgung in der Gemeinde Graben oder im Umland zu erwarten. Die Wohnsituation für die Menschen wird verbessert und Bedarf an Nahversorgung gedeckt.

Eine Vorbelastung für das Schutzgut stellen im Wesentlichen die Lärmbelastungen des in 1,5 bis 2 km Entfernung befindlichen Flughafens dar.

Baubedingt kommt es zu einer temporären Steigerung des Lärms (allgemeine Bautätigkeiten und zusätzlicher Verkehrslärm), der sich negativ auf die bereits vorhandenen Anwohner an der Lechfelder Straße auswirkt. Durch den Betrieb des neuen Marktes wird das Verkehrsaufkommen dauerhaft erhöht.

Bewertung

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch / Erholung zu erwarten.

2.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Beschreibung

Das geplante Baugebiet erweitert die bestehende Bebauung nach Osten hin in die offene Landschaft und wird im Norden von der Lechfelder Straße begrenzt. Somit ergibt sich ein weitestgehend geschlossenes Ortsbild.

Die Fläche ist sehr eben, arm an gliedernden Strukturen und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie ist durch die bereits bestehende Bebauung mit Ortsrandeingrünung, die Lechfelder Straße sowie den ca. 500 m weiter östlich gelegenen Ortsteil Lagerlechfeld geprägt.

Auswirkungen

Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild technisch überprägt und Ackerflächen gehen verloren.

Die Wahrung des ökologischen Ziels des Regionalplanes ist aufgrund der umgebenden, weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen nicht gefährdet.

Durch die geplante Randeingrünung mit standorttypischen Gehölzen sowie Straßenbegleitende Baumpflanzungen wird die neu entstehende Bebauung in das Landschaftsbild eingebunden und die Auswirkungen werden minimiert.

Wichtige Blickbeziehungen werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Bewertung

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

2.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung

Gemäß Information des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Das nächste Bodendenkmal befindet sich im Westen des Planungsgebietes im Bereich der Römerstraße und Feuardornstraße in 370 m Entfernung. Weitere Fundorte aus der Römerzeit können nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird im Textteil des Bebauungsplanes auf die gesetzlichen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Auswirkungen

Da mögliche Bodendenkmäler im Vorfeld ermittelt und gesichert werden, sind Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern im Bearbeitungsgebiet nicht zu erwarten.

Bewertung

Es werden keine Eingriffe auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwartet.

3. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, das Schutzgut Boden wäre nicht durch Eingriffe während der Bauzeit sowie der dauerhaften Versiegelung betroffen und das bisherige Landschaftsbild bliebe erhalten. Der Mangel an Baugrundstücken bliebe ebenfalls bestehen.

4. **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄÄUME:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Festsetzungen von Baumpflanzungen
- mindestens flächengleicher Ersatz der Ortsrandeingrünung

SCHUTZGUT BODEN:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

SCHUTZGUT WASSER:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung von Grundwasseranschnitt und Behinderung seiner Bewegung

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD:

- Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung
- Einbindung in die Landschaft über eine Ortsrandeingrünung

5. **Ermittlung des Ausgleichsfaktors / Ausgleichserfordernis**

5.1 Ausgleichserfordernis

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ermittelt.

Die Fläche wird wie folgt eingestuft:

Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland)

Kategorie I

Das Baugebiet ist aufgrund des hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingestuft als

Eingriffstyp A

Nach Leitfaden ergibt sich damit für Flächen mit mittlerer Bedeutung ein Faktor von 0,3 – 0,6.

Der rechnerische Bedarf ermittelt sich damit wie folgt:

18.007 m^2 (Geltungsbereich) – 741 m^2 (Grünflächen) – 2.065 m^2 (bestehende öffentliche Verkehrsfläche) = 15.201 m^2

Flächentyp	Fläche (m ²)	Faktor	Ausgleichserfordernis (m ²)
intensiv landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	15.201	0,30	4.560
Eingrünung	741	0	0
bestehende öffentliche Verkehrsfläche	2.065	0	0

5.2 Ausgleichsmaßnahme

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von rund 4.560 m^2 erfolgt aus dem Ökokonto der Gemeinde.

6. Planungsalternativen

Der Einzelhandelsmarkt benötigt eine größere Fläche, die innerorts nicht zur Verfügung steht. Die Lage am Ortsrand bietet auch den Einwohnern des Ortsteils Lagerlechfeld eine gute Erreichbarkeit der neuen Nahversorgung.

Die Flächen konnten von der Gemeinde erworben werden und stehen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes für Bauwerber zur Verfügung.

7. Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die plankonforme Ausführung der Maßnahmen einschließlich der Grünordnung unterliegt der Überwachung durch die Gemeinde bzw. durch das Landratsamt Augsburg.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch die geplanten Maßnahmen sind nicht zu erwarten.

8. Beschreibung der Methodik

Die Darstellung und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und wurde mit drei Stufen durchgeführt: hoch, mittel, gering.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden unter Verwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003):
Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Biotopkartierung Bayern, Landkreis Augsburg (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Finview 2013)
- Artenschutzkartierung Bayern (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Finview 2013)
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Augsburg (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2007)
- Karte der Bodendenkmäler Bayern (Bayern Viewer Denkmal, BLfD)
- Regionaler Planungsverband Augsburg (2007): Regionalplan Region Augsburg bzw. Gesamtfortschreibung (RP 9)
- Topographische Karte 1:25.000
- Flächennutzungsplan genehmigt mit Bescheid vom 28.07.1998
- Fachgesetze:
Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23. Februar 2011
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013

9. Zusammenfassung

Die Gemeinde Graben plant im Osten des Ortsteils Graben die Errichtung eines Wohngebietes mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie eines Sondergebietes. Das weitgehend ebene Gebiet hat eine Größe von ca. 18.007 m².

Direkt angrenzend an die bestehende Bebauung entsteht ein Wohngebiet (WA) mit einer geringen Flächenversiegelung (GRZ 0,4). Weiter östlich wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und größerer Flächenversiegelung (GRZ 0,8) festgesetzt.

Durch eine Begrünung am östlichen Ortsrand entstehen Gehölzlebensräume und es erfolgt eine Einbindung des Gebietes in die Landschaft.

In der im Parallelverfahren erstellten 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Planungsfläche teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Sonderbaufläche mit Randeingrünung dargestellt.

Das Planungsgebiet unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung.

Bedeutende Flächen für den Naturhaushalt sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und werden somit nicht erheblich beeinträchtigt.

Der bestehende Untergrund ist für Versickerung geeignet.

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

Schutzgut	Bewertung der Auswirkung
Arten / Lebensräume	gering
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima / Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes wie Pflanzmaßnahmen, versickerungsfähige Beläge sowie die Ortsrandeingrünung minimieren die Auswirkungen auf Landschaftsbild sowie Arten und Lebensräume. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Aus genannten Gründen ist ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angemessen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich von rund 4.560 m² erfolgt aus dem Ökokonto der Gemeinde.