

TEIL C: BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BauGB  
MIT UMWELTBERICHT

# BEBAUUNGSPLAN NR. L 22

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BAUGEBIET : "LAGERLECHFELD WEST 1"



**GEMEINDE GRABEN**  
OT LAGERLECHFELD  
LANDKREIS AUGSBURG

Stadtbergen, den 13.07.2004

geändert, den 04.04.2006  
geändert, den 18.07.2006  
geändert, den 21.11.2006

Strohmayr Architekten

ARCHITECTEN INGENIEURE STADTPLANER  
ALOIS LUDWIG STROHMAYR  
AM GRABEN 15  
86391 STADTBERGEN  
Tel. 0821/24312-0  
Fax. 0821/431016  
E-Mail info@strohmayr-architekten.de



**ALOIS LUDWIG STROHMAYR ARCHITEKT**  
**AM GRABEN 15, 86391 MARKT STADTBERGEN**

S4-09 Ma/MM

## **1. Entwicklung und Veranlassung**

Die Entwicklung des OT Lagerlechfeld ist eng mit dem Militärflugplatz verbunden. Einerseits bestehen natürlich zum Teil erhebliche Lärmbelastigungen (Lärmschutzbereiche) und andererseits besteht erhebliche Nachfrage nach Wohnraum, nicht zuletzt durch Bundeswehrangehörige.

Diese Situation hat auch der Regionalplan mit der 3. Änderung berücksichtigt und festgelegt, dass von den Nutzungsbeschränkungen des Lärmschutzbereiches zur Lenkung der Bauleitplanung in der Umgebung des Flugplatzes Lechfeld, diese Flächen ausgenommen werden.

Die Gemeinde hat daher in einem Rahmenplan für den Bereich Lechfeld West, die mögliche Entwicklung aufgezeigt und untersucht.

**1.1** Die zur Aufplanung vorgesehene Fläche liegt unmittelbar südlich der Lechfelder Straße im Anschluss an das bestehende Baugebiet. Die ursprünglichen Ziele des Rahmenplanes mit nur einer Erschließung von der Lechfelder Straße aus ist nicht zu verwirklichen ist, da dadurch eine Verwirklichung in Bauabschnitten nach Bedarf nicht möglich ist, wegen der Erschließung und der enormen Vorleistungen. Im Interesse einer bedarfsgerechten Verwirklichung, sowie notwendiger Erschließungsaufgaben (Schulbus), wurde das System geändert.

**1.2** Die zur Aufplanung vorgesehene Fläche ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Flächennutzungsplan i. d. Fassung der 4. Änderung). Da sich die weitere Entwicklung, vor allem nach Westen über einen längeren Zeitraum verschieben wird, sind örtlich angemessene Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt worden.

## **2. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellung**

Die Entwicklung des Gebietes "Lagerlechfeld West" wurde im Zuge eines Rahmenplanes untersucht.

Im Zuge der Wohngebietsentwicklung "12er Weg" und der Anordnung des Kinderspielplatzes mit Rodelberg zeigte sich, dass es unbedingt erforderlich ist, die Sportanlagen, den Friedhof, sowie die weiteren Entwicklungen verkehrlich zu verbinden.

Diese Vorgaben führten zur Umplanung und den geänderten Zielen.

Durch die Verbindungen verteilt sich der Verkehr und es erfolgt eine Entlastung der jetzigen Sackgassen. Ein weiterer Vorteil ist nun, das durch die Aufplanung und Erschließung kleinerer Areale gegeben sind Damit ist die bedarfsgerechte Ausweisung von Bauflächen sichergestellt.

Hier im ländlichen Raum und nicht zuletzt wegen der Lärmbelastungen durch den Fluglärm sind überwiegend Einfamilienhäuser vorgesehen.

Es sind auch zweigeschossige Gebäude mit relativ flachen Dächern zulässig. Hier wird durch die unterschiedlichsten Dachformen der Nachfrage entsprochen und zugleich der Forderung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Gebäudestellungen sind überwiegend nach Süden vorgegeben, wahlweise besteht die Möglichkeit einer Westorientierung, um die optimale Sonneneinstrahlung auszunutzen.

Es ist beabsichtigt, die Erschließungsstraßen mit Ausnahme der Hauptachse, für eine Mischnutzung, also Fahrverkehr und Fußgänger auf optisch gestalteten Verkehrsanlagen gemeinsam zu führen.

Der Straßenraum soll durch Grün - Parkbereiche gestaltet werden.

Entlang der Lechfelder Straße wird ein Rad- und Fußweg mit Anschlüssen ins Baugebiet, durch einen erhöhten Pflanzbereich von der Fahrbahn abgesetzt, am Baugebietsrand errichtet.

#### Kinderspielplätze, Grün- und Freiflächen:

Im Baugebiet selbst sind keine entsprechenden Flächen festgesetzt worden. Hier ist zu beachten, dass großzügige Grün- Freiflächen sowie Sportflächen südlich bei den Sportanlagen geschaffen wurden ( ca. 250 m Entfernung). Diese Flächen sind gut zu erreichen und später im Zuge der weiteren Bauflächen über Fuß- und Radwege mit den Baugebieten verbunden.

### **3. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

#### **3.1 Verkehrserschließung**

Die Haupterschließung erfolgt durch einen Straßenanschluss zur Lechfelder Straße, die im Endzustand bis zum Friedhof / Sportanlagen geführt wird. Die weitere, innere Erschließung erfolgt über Wohnwege.

#### **3.2 Abwasserbeseitigung**

- a) Das Gebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Über die Anschlüsse an die bestehenden Kanalleitungen in der Lechfelder Straße ist die Abwasserbeseitigung sichergestellt. Die Kläranlage kann die Abwassermengen ausreichend behandeln.
- b) Unverschmutztes Wasser ist dem Untergrund durch Versickerung zuzuführen.

#### **Hinweise**

#### Niederschlagswasser, wasserwirtschaftliche Zielsetzung und Hinweise

Der zunehmenden Bodenversiegelung soll entgegengewirkt und die Versickerungsfähigkeit von Flächen soll erhalten bzw. gefördert werden.

Dies dient der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, sowie der Grundwasserneubildung und der Vermeidung von Abflussspitzen in Gewässern. Folgende versickerungsfördernde Maßnahmen sind wo immer möglich vorzusehen.

Niederschlagswasser von Straßen und Wegen soll, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen und breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenzone versickert werden.

Niederschlagswasser von nicht stark frequentierten Parkplätzen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist breitflächig über die belebten, bewachsenen Bodenzonen zu versickern (z.B. durch Rasengittersteine).

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen nicht befahrenen Flächen ist unter Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138 dem Untergrund zuzuführen und darf nicht auf die Verkehrsflächen geleitet werden.

Fuß- und Radwege sollten durchlässig gestaltet werden. (z.B. Humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- und Schotterdecken).

#### Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Die gemeindliche Entwässerungssatzung wäre eventuell entsprechend anzupassen. Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) wird hingewiesen (A 138-„Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“).

Die Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes sind für eine Versickerung geeignet.

#### 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).

## **Anforderungen an Einzelbauvorhaben**

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

Sickerschächte sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe des Schachtes in den Untergrund soll 5 m nicht überschreiten.

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

### **3.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluss an die Leitungen in der Lechfelder Straße möglich. Durch den Zweckverband Lechfeld ist die Wasserversorgung 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.

### **3.4 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 Kabelverteilerschränken (Abmessungen L-/B-/ H ca. 1,00 m/ 0,35 m/ 1,20 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.

### **3.5 Fernmeldetechnik**

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

### **3.6 Müllbeseitigung**

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

### **3.7 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.

### **3.8 Altlasten**

Nach Rücksprache mit den Grundbesitzern und Ortskundigen haben sich keine Hinweise auf mögliche Altlasten ergeben.

### **3.9 Bodenversiegelungen**

Die Bodenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu begrenzen.

## **4. Belange des Naturschutz, Grünordnung**

**4.1** Die Fläche wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker und Wiesennutzung). Es handelt sich um eine ausgeräumte Flur, ohne jegliche Grünbestände.

**4.2** Das Gebiet liegt südlich der Lechfelder Straße direkt angrenzend an das Wohngebiet. Nachdem das Gebiet, vor allem nach Westen für die nächsten Jahre den Ortsrand bildet, ist eine Eingrünung des Gebietes festgesetzt. Es ist auch besonderer Wert auf eine Durchgrünung zu legen.

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

## 5. Überprüfung der Eingriffsregelung gemäß Leitfaden

Beim Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Lagerlechfeld West 1", kann auf eine differenzierte Vorgehensweise nach Absatz 3.2 des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)" verzichtet werden, da die Planung weitgehende Vermeidungsmaßnahmen und ausreichende Gestaltungsmaßnahmen vorsieht.

Der Leitfaden sieht vor, dass kein Ausgleichsflächenbedarf besteht, wenn alle Fragen der nachfolgend aufgeführten Checkliste mit "ja" beantwortet werden können.

**Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise** (entspricht der Checkliste im Absatz 3. "Die Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung" des Leitfadens)

### 0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ja  
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

### 1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung ja  
Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet, nach § 4 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung ja  
Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein.

### 2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen); ja  
Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c des Leitfadens
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen

werden nicht betroffen.

- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen (Pflanzbindung auf den privaten Baugrundstücken und im öffentlichen Bereich; Durchlässigkeit und Pflanzbindungen zur freien Landschaft zur Förderung der Wechselbeziehungen). ja

### 3. Schutzgut Boden

Die Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt. Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (wasserdurchlässige Fuß- und Radwegebeläge wie humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Beläge) möglichst klein gehalten. ja  
Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen durch Planung im ebenen Gelände.

### 4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. ja  
Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. ja

- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. ja  
Niederschlagswasser von Straßen und Wegen wird, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen und breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenschicht versickern.  
Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Die Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes sind für eine Versickerung geeignet.

### 5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. ja  
Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Durch Verwendung von Fassaden- und Dachbegrünungen soll das Aufheizen von Gebäuden verhindert werden



## 6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an. Nördlich der Lechfelder Straße liegt das Gewerbegebiet, im Osten (südlich der Lechfelder Straße) das Baugebiet Nr. L8 und weiter im Süden die Sportanlagen, das Baugebiet Süd von Graben und Untermeitingen. Mit dem Baugebiet wird das schließen der Lücke zwischen Nord und Süd begonnen. ja
- 6.2 Die Planung beeinträchtigt keine exponierten und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsamen Bereiche. ja
- 6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (Ausbildung eines grünen Ortsrandes im Süden und im Westen des Gebietes). ja

**Da alle Fragen mit "ja" beantwortet werden können, besteht für das Gebiet kein Ausgleichsflächenbedarf.**

## 6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit dem Europarechtsanpassungs-G- Bau vom 24.06.2004 (BGBl. IS. 1359) ist eine Umweltprüfung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eingeführt worden.

In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben.

Wie der Bericht zeigt, sind die beschriebenen geringen Auswirkungen allenfalls hinsichtlich der Schutzgüter Boden bzw. Wasser zu erwarten, da im Zuge der Bebauung Flächen versiegelt werden.

Insgesamt werden durch die festgesetzten Maßnahmen die Auswirkungen ausgeglichen.

## 7. Bauflächen, Flächenbilanz

7.1	Größe des Geltungsbereiches	2,85 ha	= 100 %
7.2	Verkehrsflächen (einschließlich Anteil Lechfelder Straße)	0,45 ha	= 18,1 %
7.3	Private Grünfläche (Ortsrand)	0,08 ha	= 3,0 %
7.4	Verkehrsgrün	0,09 ha	= 3,2 %
7.5	Nettobauland	2,23 ha	= 75,7 %

## 8. Künftige Einwohner

Haushaltsgröße 2,35 EW / WE

### 8.1 Bestand

ohne Bebauung = 0 WE

### 8.2 Planung

Bebauung I+D	= 21 Häuser	= 21 WE
Bebauung II	= 14 Häuser	= 24 WE
Bebauung II (Doppelhäuser)	= 4 Häuser	= <u>4 WE</u>
		<b>39 WE</b>

zu erwartende Einwohner

2,35 EW / WE x 39 = ca. 92 Einwohner

## 9. Erschließungskosten

9.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen erforderlich, voraussichtlich ist mit folgenden Erschließungskosten zu rechnen.

a)	Grunderwerb für öffentliche Flächen	= € -----
b)	ca. 440 lfdm. Straße mit 6,0 m	a` € 450,- = € 198.000,-
c)	ca. 158 lfdm. Straße mit 5,5 m	a` € 410,- = € 64.780,-
d)	ca. 150 lfdm. Rad - Fußweg mit 3,0 m	a` € 210,- = € 31.500,-
e)	ca. 150 lfdm. Fußweg mit 1,5 m	a` € 100,- = € 15.000,-

f)	ca. 410 m <sup>2</sup> Einfädelspur bzw. Änderung Lechfelder Straße	a` € 80,-	= € 32.800,-
g)	ca. 75 lfdm. Parkspur mit 2,0 m	a` € 130,-	= € 9.750,-
h)	ca. 14 Brennstellen	a` € 2.100,-	= € 29.400,-
i)	Grüninsel mit Bepflanzung 18 Stück	a` € 125,-	= € 2.250,-
j)	ca. 135 lfdm. Damm Höhe ca. 1,3 m mit Bepflanzung	a` € 145,-	= € 19.575,-
k)	ca. 560 lfdm. Wasserleitung mit Hydranten und Schieber	a` € 290,-	= € 162.400,-
			<hr/>
			<b>= € 565.455,-</b>
l)	ca. 560 lfdm. Kanal	a` € 310,-	= € 173.600,-
			<hr/>
			<b><u>= € 739.055,-</u></b>

**9.2** Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BauGB gelten die Ortssatzungen.

### **9.3 Vorgesehene Finanzierung der Maßnahme**

Die Finanzierung erfolgt aus dem laufenden Haushalt der Jahre 2006 bis 2008 einschließlich der Anliegerkosten.

## **10. Immissionsschutz**

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt südlich des Gewerbegebietes Lechfelder Straße und westlich des bestehenden Siedlungsgebietes. Im Süden und Westen grenzt die Fläche an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die gesamte Fläche liegt außerdem in der Lärmschutzzone C, speziell in Zone C<sub>i</sub> des Militärflugplatzes Lechfeld.

Um hier alle einwirkenden Emissionen richtig und ausreichend zu würdigen, wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro BEKON Augsburg Az. LA 03-091-G01 vom 20.08.2003 erstellt.

### Gewerbelärm

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass an den relevanten Immissionspunkten (nördl. Rand der Bebauung) die Orientierungswerte für Gewerbelärm eingehalten werden.

### Verkehrslärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm werden überschritten. Durch die Bauauflagen aufgrund des Lärmschutzbereiches C<sub>i</sub> für Fluglärm sind die Anforderungen bezüglich des Verkehrslärmes durch die Lechfelder Straße abgedeckt.

### Fluglärm

Bezüglich des Fluglärms sind entsprechend der Lage der Wohngebäude in der Fluglärmzone C<sub>i</sub> die erforderlichen Schalldämm - Maße der Außenbauteile festgesetzt worden.

Dadurch sind Innenpegel sichergestellt, die den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch entsprechen.

### Hinweis

Es ist durch den Lärmschutzbereich für Fluglärm vorgegeben, dass für die Freiflächen die üblicherweise zuzuordnende Wohnqualität für Wohngebiete nicht erwartet werden kann.

## **Landwirtschaft**

Südlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen) die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehen, hinzunehmen. Besonders weisen wir darauf hin, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung und Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr- auch von 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Befüllen der Fahrsilos und auch die Futterentnahme mit inbegriffen ist.

Es ist festzuhalten, dass die landwirtschaftlichen Emissionen mit dem ländlichen Wohnen vereinbar sind und sich im Rahmen des landläufig, ortsüblichen bewegen.

## **11. Gemeinschaftseinrichtungen**

- 11.1** Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind in Graben bzw. Lagerlechfeld alle Geschäfte vorhanden.

- 11.2** Die Infrastruktureinrichtungen wie Schulen (Grund- und Hauptschule), Kindergarten, Allgemeinarzt, Zahnarzt sind im Gemeindebereich vorhanden. Weiterführende Schulen, Apotheken usw. befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft, bzw. in den Nachbargemeinden.

## **12. Denkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen im Planungsgebiet kann damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird durch diesen Bebauungsplan auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich d.h. ohne schuldhaftes zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 6, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/ 81570, Fax 08271/ 815750) mitgeteilt werden.

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

## **13. Verwirklichung der Planung**

- 13.1** Das Baugebiet wurde aufgeplant um vorrangig den Bürgern bzw. deren Kindern (Junge Familien) Bauplätze anbieten zu können.

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

Graben, den .....

(Siegel)

.....  
H. Winkler, 1. Bürgermeister

Anlage: Umweltbericht

Anlage

# Umweltbericht

**BAULEITPLANUNG** : **GEMEINDE GRABEN  
OT LAGERLECHFELD  
LANDKREIS AUGSBURG**

**BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN** : **NR. L 22  
"LAGERLECHFELD WEST 1"**

**ALOIS LUDWIG STROHMAYR ARCHITEKT  
AM GRABEN 15,86391 MARKT STADTBERGEN**

S4 - 09 Ma/JÖ

## 1. Einleitung

### a) Kurzdarstellung

#### Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

##### Städtebau

Das Gelände des Geltungsbereiches ist der 1. Abschnitt einer Gesamtentwicklung zur Schaffung von Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand von Lagerlechfeld, die in Teilbereichen realisiert werden soll.

Entsprechend der Nachfrage und der Lage des Gebietes in der Fluglärmszone Ci, wird eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern, sowie dem flächensparenden Doppelhaustyp entstehen. Die Randbebauung dieses ersten Bauabschnittes wird zeitweilig den Ortsrand bilden.

Die verkehrstechnische Hauptanbindung erfolgt von Norden über die Lechfelder Straße. Die interne Verkehrserschließung wird über Schleifen und Stiche - der Durchgangsverkehr wird reduziert - gebildet. Verkehrsverlangsamende Maßnahmen durch Straßenversätze mit Bepflanzung sind vorgesehen. Zur Förderung des Radverkehrs wird entlang der Ortsverbindungsstraße nach Graben, ein Rad- und Fußweg angelegt, der an das neue Wohngebiet angeschlossen wird.

Die Gemeinde Graben will dem Ortsteil Lagerlechfeld, durch das Schaffen von Wohnbauflächen eigene Entwicklungsmöglichkeiten, vorrangig für die ansässige, aber auch für hinzukommende Bevölkerung, geben. Aufgrund des vorhandenen Militärflugplatzes und seiner zahlreichen Arbeitsplätze ergibt sich hier ein besonderer Wohnbedarf, der vorzugsweise in Lagerlechfeld gedeckt werden kann und soll.

##### Grünordnung

Zur optischen Abgrenzung des Baugebietes von der Lechfelder Straße und zu dem anliegenden Gewerbegebiet, wird ein durchgehender Grünstreifen mit Wall in unterschiedlicher Höhenentwicklung / Böschungsneigung und mit Bepflanzung als Baum- und Strauchkulisse angelegt.

Die Einbindung des Areals, im Anschluss an vorhandene Bebauungen gelegen, wird durch entsprechende Durchgrünungsmaßnahmen verbessert. Da das Baugebiet zeitweilig den neuen Ortsrand bildet, sind zur freien Landschaft hin, in westlicher Richtung, Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten die der potentiellen, natürlichen Vegetation des Planungsgebietes, dem Fingerkraut - Kiefern - Eichenwald entsprechen, zu verwenden.

## **Beschreibung der Festsetzungen**

### **Städtebau**

Durch die Orientierung der möglichen II-geschossigen Baukörper im Kernbereich und der Anordnung der Gebäude mit I + D in den Randzonen entsteht ein, in der Übergangszeit bis zur Realisierung weiterer Bauabschnitte, die Fernwirkung im ebenen Gelände berücksichtigendes Gesamtbild. Die festgesetzten maximalen Wand- bzw. Firsthöhen und entsprechenden Dachneigungen und Dachformen entsprechen dem örtlichen Bestand.

Die vorgegebenen niederen Grund- und Geschossflächenzahlen verhindern eine, an dieser Stelle unerwünschte, massive Bebauung und einen erhöhten Verlust der wichtigsten Bodenfunktionen.

Als ökologischer Beitrag zur Agenda 21 sind Solaranlagen / Photovoltaikanlagen und eine dementsprechende, vorwiegende Südorientierung der Gebäude möglich, Regenwasser soll in Zisternen aufgefangen und verwendet werden oder breitflächig versickern.

Das weitgehende Verbot von sichtbaren Sockeln soll die Wanderbeziehung von Kleintieren erhalten.

Das Gebiet liegt in der Fluglärmszone Ci des Militärflugplatzes Lager Lechfeld. Durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, entsprechende bautechnische Vorgaben sind in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (für Bauteile, Fenster, Türen, Belüftung).

### **Grünordnung**

Eine angemessene Durchgrünung des Planungsgebietes wird im Bereich der privaten Grundstücke durch die Festsetzung von Baumpflanzungen, im öffentlichen Bereich durch Verkehrsbegleitgrün mit Bepflanzungen, jeweils der natürlichen Vegetationszone entsprechend, gewährleistet.

Durch die, entlang des westlichen Geltungsbereichsrandes angeordnete Ortsrandeingrünung, in Form einer geschlossenen Baum- und Strauchpflanzung auf einer Tiefe von 3,0 m, wird eine klare Trennung zwischen dem vorübergehenden Ortsrand und der freien Landschaft erreicht.

Ausgleichsflächenbedarf:

Da die Planung weitgehende Vermeidungsmaßnahmen und ausreichende Gestaltungsmaßnahmen vorsieht, kann auf eine differenzierte Vorgehensweise nach Absatz 3.2 des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)" verzichtet werden.



Der Leitfaden sieht vor, dass kein Ausgleichsflächenbedarf besteht, wenn alle Fragen der nachfolgend aufgeführten Checkliste mit "ja" beantwortet werden können.

Entsprechend dieser Vorgaben sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

### **Angaben über Standort, Art und Umfang**

Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Lagerlechfeld, gemäß der naturräumlichen Gliederung von Meynen - Schmidhüsen in der naturräumlichen Haupteinheit 047 Lech - Wertach - Ebene. Entsprechend einer weiteren Untergliederung des Arten- und Biotopschutzprogrammes in der Untereinheit 047 / B1 Mittleres Lechtal (östlich der Terrassenkante).

Der Geltungsbereich beinhaltet im Norden die Lechfelder Straße - Ortsverbindungsstraße nach Graben. Nördlich der Lechfelder Straße beginnt ein Gewerbegebiet, östlich des Plangelandes befindet sich im direkten Anschluss ein Wohngebiet, im Süden und Westen schließen ausgeräumte, landwirtschaftliche Flächen an - die zukünftigen, weiteren Bauabschnitte. Der Geländeverlauf ist eben.

Das künftige Baugebiet stellt sich als ausgeräumte Feldflur dar. Auch entlang der Lechfelder Straße sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Grünstrukturen vorhanden.

Die Bauleitplanung für den 1. Bauabschnitt einer vorgesehenen Gesamtentwicklung, beinhaltet die Entstehung von allgemeinen Wohngebietsflächen mit Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, sowie einer verkehrstechnischen Hauptanbindung an die Lechfelder Straße.

Der Geltungsbereich des zu überplanenden Geländes hat eine Größe von ca. 28.508 m<sup>2</sup>.

### **Bedarf an Grund und Boden**

Die Fläche des Geltungsbereiches unterteilt sich in Verkehrsflächen (ca. 18,1 %), Grünflächen (ca. 6,2 %) und Bauflächen (ca. 75,7 %).

## **b) Umweltschutz**

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a des BauGB sind im Umweltbericht die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und die Art, wie diese Ziele und die weiteren Umweltbelange berücksichtigt worden sind, darzustellen.

## **Festgelegte Ziele des Umweltschutzes**

### **1. Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan**

Die Gemeinde Graben gehört der raumstrukturellen Gliederung nach, zu den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung gestärkt werden soll (LEP A II 3.10).

Einer Abwanderung soll entgegengewirkt werden. Die Voraussetzungen für notwendige Zuwanderungen sollen verbessert werden (LEP A II 3.10.5).

Die Vielfalt der Naturlandschaft und die lebensraumtypischen Standortverhältnisse sollen gesichert, gepflegt und entwickelt werden (LEP B I 3.2).

In den Siedlungsgebieten soll auf die Erhaltung und Entwicklung möglichst wohnungsnaher, vielfältig nutzbarer und ökologisch wirksamer Gärten sowie auf ein entsprechend gestaltetes Wohnumfeld hingewirkt werden (LEP B I 3.9.4).

Für den militärischen Flugplatz Lechfeld ist ein Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung ausgewiesen. Dieser wird in die Zonen A, B und C unterteilt. Die Zone C wird wiederum in eine innere Teilzone Ci und eine äußere Teilzone Ca unterteilt. In der Zone B weist der fluglärmbedingte äquivalente Dauerschallpegel mehr als 67 dB(A) bis 75 dB(A) bei Militärflugplätzen auf. In der inneren Teilzone Ci mehr als 64 bis 67 dB(A) (LEP B XIII 3.2.1).

Als wesentliche, vorrangige regionalplanerische Funktion, wurde für die Gemeinde Graben festgelegt: Kleinräumliche Versorgung, Landschaftspflege (RP 9 A V 2.4)

### **2. Flächennutzungsplan**

"Alter Flächennutzungsplan" - landschaftsplanerische Ziele:

Auf der Niederterrasse sollen bei der Nutzung die Erfordernisse des Arten- und Biotopschutzes und des Grundwasserschutzes besonders berücksichtigt werden.

Die Niederterrassenfläche ist aber auch der Bereich des Gemeindegebietes, der für eine weitere Ausweisung von Siedlungs- und Gewerbeflächen, für Erholungsnutzung und den Abbau von Bodenschätzen am geeignetsten ist. Die verschiedenen Nutzungen müssen aufeinander und mit den Zielen des Arten- und Biotopschutzes abgestimmt und so im Raum verteilt werden, dass möglichst wenig gegenseitige Beeinträchtigungen entstehen.

### 1. und 4. Änderung - landschaftsplanerische Ziele:

Für die Grünflächen ist eine weitgehend standortgemäße Gestaltung mit typischen Elementen der Lechheideflora geplant - Durch Verarmung der Standorte, Ausbringen von Saat- bzw. Mähgut von benachbarten Beständen oder Umsetzen der bei nahegelegenen Baumaßnahmen anfallenden Boden, sowie vorrangige Verwendung der Arten des Fingerkraut - Kiefern - Eichenwaldes.

Bei Neupflanzungen soll die Grundlage für eine Wiederverbreitung der ursprünglich hier vorhandenen Vegetation geschaffen werden.

Im Bereich der Grünzüge sind offene, z.T. abgesenkte Trockenbereiche im Wechsel mit lichten, durchsichtigen Kiefernwäldchen vorzusehen.

Für Bereiche mit direkt angrenzender Bebauung werden standorttypische Ortsrandeingrünungen durch die dichte Unterpflanzung transparenter Kiefern- und Eichenbestände mit standortgerechten Sträuchern und vorgelagerten Gras- und Krautsäumen angestrebt.

### 3. Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP):

Das Gebiet liegt im ABSP - Schwerpunktgebiet A.2 "flachgründige Schotterböden auf spät- und postglazialen Ablagerungen im Lechtal (Lechfeld)". Ziel ist Erhalt und Wiederausdehnung der Heidereste als Rückzugsgebiete zahlreicher hochgefährdeter Arten und als wesentliche Elemente der "Artenbrücke" Lechtal.

Zusätzlich liegt es im ABSP - Projektgebiet Lebensraum Lechtal - Ein Projekt zur nachhaltigen Landschaftsentwicklung am bayerischen Lech mit den Schwerpunkten Naturschutz, Freizeit- und Erholungsnutzung, sowie Umweltbildung.

Im "Landschaftsraum Lechfeld" sind seltene oder gefährdete Vogelarten beobachtet und kartiert worden.

### Berücksichtigung der genannten Ziele

Der Geltungsbereich, am direkten, westlichen Ortsrand gelegen, beinhaltet einerseits die Ortsverbindungsstraße nach Graben, andererseits intensiv genutzte und ausgeräumte Ackerflächen. Eine vielfältige Ausstattung des Naturraumes ist nicht gegeben.

Es sei darauf hingewiesen, dass großräumlich betrachtet die aus der 4. Flächennutzungsplanänderung entwickelten Wohngebietsflächen (hier 1. Bauabschnitt), einen "Lückenschluss" zwischen vorhandener Bebauung und Sport- / Freizeitflächen darstellen.

Alle bisherigen Beobachtungen und Kartierungen zu seltenen oder gefährdeten Vogelarten sind in freier Feldflur, nordwestlich von Lagerlechfeld zu verzeichnen.

Entsprechend des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Graben (Karte 4 - Lebensräume und Lebensraumbeziehungen) befinden sich auch die Lebensraumbeziehungen zwischen Nahrungs- und Brutbiotopen nachgewiesener Wiesenbrüterarten, weit entfernt des Geltungsbereiches.

Es sind grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung, zur westlichen Ortsrandgestaltung und den Gehölzzusammensetzungen (Artenliste), Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, zum Immissions- und Grundwasserschutz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Es wurde Wert auf eine lockere Bebauung gelegt. Dem entsprechend ist eine niedere Grundflächen- und Geschossflächenzahl vorgegeben.

Die Voraussetzungen zur Realisierung eines angenehmen Wohnumfeldes mit ausreichenden Freibereichen, sind somit geschaffen.

Da die Planung weitgehende Vermeidungsmaßnahmen und ausreichende Gestaltungsmaßnahmen vorsieht, entstehen durch die bauliche Entwicklung keine Eingriffe in die Natur- und Landschaft (unter Berücksichtigung der Vorgehensweise des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)"). Ein Ausgleichsflächenbedarf ist somit nicht gegeben.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **Schutzgut Mensch**

#### **a) Bestandsaufnahme**

Das Bearbeitungsgebiet stellt sich als intensiv genutzte, ebene Ackerfläche, am westlichen Ortsrand von Lagerlechfeld dar.

Entlang des nördlichen Geltungsbereichsrandes, in West - Ostrichtung verlaufend, liegt die Lechfelder Straße - Ortsverbindungsstraße nach Graben. Weiter nördlich, im direkten Anschluss an die Lechfelder Straße und über diese erschlossen, befindet sich ein Gewerbegebiet mit reduzierten Schallemissionen. Östlich schließt Wohnbebauung, südlich und westlich schließen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an.

In ca. 250 m Entfernung in südlicher Richtung, liegen Sportplatzflächen. Entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan, in ca. 170 m Entfernung und gleicher Richtung, "mögliche" Sportplatzflächen.

Das zu überplanende Gelände befindet sich im Lärmschutzbereich des militärischen Flugplatzes Lechfeld und zwar in der inneren Teilzone Ci - fluglärmbedingter äquivalenter Dauerschallpegel von mehr als 64 bis 67 dB(A).

Die Lage des Bearbeitungsgebietes an der Lechfelder Straße, vorrangig jedoch im Lärmschutzbereich des Militärflugplatzes, stellen für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit eine Vorbelastung dar.

## **b) Prognose**

### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Vom Flugverkehr des Militärflughafens Lechfeld gehen Emissionen aus, die nicht zu reduzieren sind.

Die erzeugten, zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre auf der Lechfelder Straße, tragen zu einer Erhöhung der bereits vorhandenen Beeinträchtigung der Anwohner bei. Die Wohnqualität der angrenzenden Bebauungen wird, durch eine Mehrbelastung an Verkehr, also durch Verkehrslärm und Geruchsemissionen, gemindert.

Durch ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsleitungen, bleiben die bisherigen, gesunden Wohnverhältnisse der angrenzenden Wohnbebauungen, in Bezug auf die Wasserversorgung, Kanalisation und Energieversorgung erhalten.

Durch die Errichtung der neuen Gebäude ist eine visuelle Beeinträchtigung in Richtung der Ackerflächen gegeben.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen werden durch die Aufplanung nicht eingeschränkt.

Während der Bauzeit erfolgt eine Belastung durch Lärm, Verkehr und Staub.

### Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt voraussichtlich die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches, sowie die angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Norden und die Wohnbebauungen im Osten erhalten. Die sich aus landwirtschaftlicher Nutzung ergebenden Emissionen sind zu dulden, da ortsüblich. Der militärische Flugbetrieb wird voraussichtlich weiterhin stattfinden.

Durch die Ortsverbindungsstraße nach Graben, vorwiegend jedoch durch Flugverkehr, sind Belastungen des Schutzgutes Mensch gegeben.

Eine Veränderung der Aufenthalts- und Wohnverhältnisse bzw. Naherholungssituation ist nicht zu erwarten.

**c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Zur Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallemissionen durch die Lechfelder Straße, die im Norden liegenden Gewerbegebiete und den Fluglärm, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass vom Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (Emissionen entsprechen Mischgebietscharakter), keine erhöhten Werte ausgehen. Bezüglich des Fluglärms sind, entsprechend der Lage der Wohngebäude in der Fluglärmzone Ci, entsprechende Festsetzungen in die Satzung bzw. Hinweise in der Begründung eingefügt.

Somit können Innenpegel sichergestellt werden, die den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) entsprechen.

Es ist durch den Lärmschutzbereich für Fluglärm vorgegeben, dass für die Freiflächen die üblicherweise zuzuordnende Wohnqualität für Wohngebiete nicht erwartet werden kann.

Durch die Festsetzung als Wohngebiet (WA), sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt. Die Beeinträchtigungen während der Bauzeit sind zeitlich begrenzt.

Durch die Pflanzmaßnahmen an der Lechfelder Straße verringert sich, auch für die bestehenden Wohngebäude, die visuelle Beeinträchtigung durch die Lechfelder Straße und die Gewerbebauten.

## **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

**a) Bestandsaufnahme**

Das zu überplanende Gelände stellt sich als völlig eben dar. Im Norden befindet sich die Ortsverbindungsstraße nach Graben. Das Gebiet ist geprägt von intensiv genutzten Ackerflächen, die sich im Süden und Westen fortsetzen. Die im Osten angrenzenden Wohnbebauungen sind von Nutz- und Ziergärten umgeben. Grünbestände sind innerhalb des Geltungsbereiches keine vorhanden.

Die im Norden verlaufende Lechfelder Straße stellt eine Barriere für etwaige Tierwanderungen dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm sind nur allgemeine Aussagen in Bezug auf Erhalt und Wiederausdehnung der Heidereste im Lechtal, sowie zum Lebensraum Lechtal (Schwerpunkte: Naturschutz, Freizeit- und Erholungsnutzung, Umweltbildung) genannt. Für den engeren Rahmen um oder innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Aussagen und Ziele formuliert. Im Rahmen der Beteiligung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden auch von den Trägern hierzu keine weiteren Hinweise vorgebracht.

Alle bisherigen Beobachtungen und Kartierungen zu seltenen oder gefährdeten Vogelarten sind in freier Feldflur, nordwestlich von Lagerlechfeld zu verzeichnen.

Entsprechend des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Graben (Karte 4 - Lebensräume und Lebensraumbeziehungen) befinden sich auch die Lebensraumbeziehungen zwischen Nahrungs- und Brutbiotopen nachgewiesener Wiesenbrüterarten, weit entfernt des Geltungsbereiches.

Auf Grund der geringen Wertigkeit im Ausgangszustand, sind keine nennenswerten Artbestände zu erwarten. Im Zuge von Geländebegehungen wurden keine festgestellt.

## **b) Prognose**

### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auf den stark landwirtschaftlich geprägten und ausgeräumten Flächen sind bezüglich der Pflanzen- und Tierwelt nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten. Eine "Zerschneidungswirkung" von offener Feldflur entsteht nicht, da das neue Baugebiet dreiseits von Bebauung und Versiegelung umgeben ist. Dem Verlust von Ackerflächen steht die Chance zur Errichtung neuer Lebensräume durch die Grüngestaltungen am Rande und im Baugebiet gegenüber.

Ausgleichsflächen werden nicht angelegt.

### Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird voraussichtlich die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches, bzw. südlich und westlich des Geltungsbereiches, als Ackerflächen beibehalten. Eingrünungsmaßnahmen werden nicht durchgeführt. Ein Anlegen von Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich und wird somit nicht durchgeführt. Eine Veränderung des derzeitigen Zustandes ist nicht zu erwarten.

**c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Da die Planung weitgehende Vermeidungsmaßnahmen z.B.

- niedere GRZ und GFZ
- Grundwasserschutz
- sichtbare Sockel sind weitgehend unzulässig. Kleinsttierwanderungen bleiben somit weiterhin fast uneingeschränkt möglich
- Geländeänderungen werden auf das Notwendigste begrenzt

und ausreichende Gestaltungsmaßnahmen z.B.

- Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen, natürlichen Vegetation des Planungsgebietes, dem Fingerkraut -Kiefern - Eichenwald entsprechen, zu verwenden
- Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen

vorsieht, entstehen durch die bauliche Entwicklung keine Eingriffe in die Natur- und Landschaft (unter Berücksichtigung der Vorgehensweise des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)"). Ein Ausgleichsflächenbedarf ist nicht vorhanden.

**Schutzgut Boden**

**a) Bestandsaufnahme**

Das zu überplanende, ebene Gelände, am westlichen Ortsrand von Lagerlechfeld gelegen, ist geprägt von intensiv genutzten Ackerflächen (Düngemittelintrag), bzw. wird im Norden von der Lechfelder Straße (Versiegelungen) durchlaufen. Es befindet sich im Bereich der Niederterrasse.

Auf der Niederterrasse sind meist flachgründige Böden aus der Verwitterung der hoch- bis spätglazialen Terrassenschotter hervorgegangen. Die Bodentypen reichen von flachgründigen Ackerpararendzinen junger Entwicklungsstufe bis zu mittelgründigen Parabraunerden mit dünner Deckschicht aus Lößlehm.

Die Böden mit einem hohen Anteil an Kiesen und Sanden besitzen eine hohe Wasserdurchlässigkeit bei geringem Schadstoffrückhaltevermögen, was zu einer hohen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen, z.B. aus der Landwirtschaft, führt.

Die meist flachgründigen Schotterverwitterungsböden besitzen naturgegeben ein vergleichsweise geringes Angebot an Nährstoffen, zudem neigen die Böden durch ihren hohen Anteil an Grob- und Mittelporen zu Verlagerung von Nährstoffen in tieferliegende Schichten.

(Erläuterungsbericht Flmp mit integriertem Landschaftsplan)



## **b) Prognose**

### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Neben dem Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, wird auch der Bodenauftrag bzw. Abtrag und einer damit verbundenen Veränderung des Profilaufbaus und der Zusammensetzung der Böden, zu einer Beeinträchtigung der Böden führen.

Für Bereiche die nicht überbaut bzw. versiegelt werden, besteht in der Bauphase die Gefahr der Bodenverdichtung, durch den Einsatz von Erdbaugeräten.

Mögliche Düngemiteleinträge aus der Landwirtschaft sind nicht mehr vorhanden.

### Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird voraussichtlich die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung beibehalten. Die Lechfelder Straße bleibt bestehen. Zusätzliche Versiegelungen sind nicht zu erwarten.

## **c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Potentiell bieten diese Standorte Lebensräume für Arten mit geringen Nährstoffansprüchen (meist konkurrenzschwache, bedrohte Arten). Bedingt durch Schadstoff- und Nährstoffeintrag aus angrenzenden Nutzungen und (insbesondere heutzutage) aus der Luft ist die Entwicklung von Biototypen mit extrem nährstoffarmen Verhältnissen meist nur schwer möglich.  
(Erläuterungsbericht Flmp mit integriertem Landschaftsplan)

Da die Planung weitgehende Vermeidungsmaßnahmen z.B.

- niedere GRZ und GFZ
- Grundwasserschutz
- sichtbare Sockel sind weitgehend unzulässig. Kleinsttierwanderungen bleiben somit weiterhin fast uneingeschränkt möglich
- Geländeänderungen werden auf das Notwendigste begrenzt

und ausreichende Gestaltungsmaßnahmen z.B.

- Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen, natürlichen Vegetation des Planungsgebietes, dem Fingerkraut - Kiefern - Eichenwald entsprechen, zu verwenden
- Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen

vorsieht, entstehen durch die bauliche Entwicklung keine Eingriffe in die Natur- und Landschaft (unter Berücksichtigung der Vorgehensweise des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)"). Ein Ausgleichsflächenbedarf ist nicht vorhanden.

## **Schutzgut Wasser**

### **a) Bestandsaufnahme**

Im Planbereich sind keine Schutzgebiete, keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser und auch keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Von Seiten des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth liegen keine genauen Daten zur Grundwassersituation im Gemeindegebiet vor. Das Grundwasser steht (Erfahrungswerte), im Bereich der Niederterrasse in einer Tiefe von 7 bis 10 m unter Flur an. Die Verhältnisse sind somit als grundwasserfern zu bezeichnen.

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

Das geringe Filtervermögen der flach aufliegenden Böden im Bereich des Lechfeldes im Zusammenhang mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung dieser Bereiche, führt zur Verunreinigung des oberflächennahen Grundwassers. Das quartäre Grundwasser kann trotz seiner Ergiebigkeit nur eingeschränkt für die Trinkwasserversorgung genutzt werden.

Bei Starkniederschlägen kann, bedingt durch die anstehenden Bodenverhältnisse und auf Grund allgemeiner Erfahrung, nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen werden.

### **b) Prognose**

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen kann die Grundwasserneubildung beeinträchtigt werden. Durch den jedoch hohen Grundwasserflurabstand ist eine Grundwasserbeeinträchtigung eher nicht zu erwarten. Versiegelungen und Überbauungen führen zu einem Verlust der Oberflächenwasserrückhaltung.

Dafür entfällt die mögliche Belastung des Grundwassers durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Düngemaßnahmen).

Durch die Realisierung neuer Wohnbauflächen werden zusätzliche Abwasser und ein weiterer Bedarf an Frischwasser entstehen.

## Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt voraussichtlich die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bestehen, die Lechfelder Straße einschließlich der Frischwasser- und Abwasserversorgung der anliegenden Bebauungen, bleiben erhalten. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

### **c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll in Zisternen 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), wobei eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist.

Zur Erhaltung der wichtigen Bodenfunktionen wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Für die neuen Bauflächen wird das Kanal- und Frischwassersystem entsprechend erweitert. Graben ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes für die Lechfeldgemeinden. Die Kläranlage des Verbandes kann die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend behandeln.

## Schutzgut Klima und Luft

### **a) Bestandsaufnahme**

Der Planungsumgriff gehört klimatisch zum Bereich "Süddeutschland". Es kann von einem gemäßigten Klima ausgegangen werden. Die Winde wehen überwiegend aus westlicher Richtung.

Jahresmittel der Lufttemperatur : 7 - 8° C  
mittlere jährliche Schwankung : 19° C  
Jahressumme der Niederschläge : 750 – 800 mm  
Dauer der Vegetationsperiode : 150 – 160 Tage

Die kleinklimatischen Verhältnisse sind abhängig von der Topographie des Raumes und der jeweiligen Bodennutzung (Wald, Acker, Grünland, Siedlung). Die Unterschiede, die auf Grund der Bodennutzung vorhanden sind, werden besonders in Nächten mit klarem Himmel deutlich, wenn die Gegenstrahlung der Wolken fehlt und die Ausstrahlung des Bodens besonders hoch ist. Über Acker und Grünland entsteht nachts Kaltluft, die der Geländeneigung folgend in tiefergelegene Gebiete fließt.

Das vorliegende Gebiet liegt in einem vorwiegend ackerbaulich genutzten Bereich, auf dem nachts Kaltluft entsteht.

Der Geltungsbereich ist im Norden, Osten und Süden von Bebauungen und Bepflanzungen umgeben. Ein Schutz vor Westwinden ist nicht vorhanden.

**b) Prognose**

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Versiegelung der Ackerflächen kann die Kaltluftentstehungs- und Verdunstungsfunktion beeinträchtigen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist dadurch nicht zu erwarten, da der Umfang der Neuversiegelungen durch die Vorgabe einer niederen Grundflächenzahl relativ gering bleiben wird. Eine geringfügige Mehrbelastung der Luft durch Fahrverkehr auf den umliegenden Verkehrsstraßen und neue Heizungsanlagen, ist zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des Großklimas wird nicht entstehen.

Die Beeinträchtigung des Kleinklimas kann durch die bereits angeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen weitestgehend vermieden werden.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird voraussichtlich die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung beibehalten, die Ortsverbindungsstraße bleibt bestehen. Zusätzliche Versiegelungen sind nicht zu erwarten.

Eingrünungsmaßnahmen bzw. Durchgrünungsmaßnahmen zu den bereits vorhandenen Nutzungen sind nicht vorgesehen. Eine Veränderung des Groß- bzw. Kleinklimas ist nicht zu erwarten.

**c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Eine Kompensation des Eingriffes wird durch die geplanten und ausreichenden Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen, wie z.B. eine niedere Grundflächenzahl, sowie Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen des gesamten Areals, erreicht.

## Schutzgut Landschaftsbild

### a) Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Lagerlechfeld. Am nördlichen Geltungsbereichsrand entlang, verläuft in West - Ostrichtung die Lechfelder Straße - Ortsverbindungsstraße nach Graben. Nördlich der Lechfelder Straße liegt ein Gewerbegebiet mit dementsprechend größeren Gebäudekubaturen. Östlich des Plangelandes befinden sich Wohnbebauungen. Beides bildete bisher den bestehenden Ortsrand. Im Süden und Westen bleiben die intensiv genutzten Ackerflächen, ohne jegliche Grünstrukturen, erhalten.

Es sei darauf hingewiesen, dass großräumlich betrachtet die aus der 4. Flächennutzungsplanänderung entwickelten Wohngebietsflächen (hier 1. Bauabschnitt), einen "Lückenschluss" zwischen vorhandener Bebauung und Sport- / Freizeitflächen darstellen.

Das völlig ebene Gelände stellt sich, bedingt durch seine Nutzung, das Fehlen jeglicher Grünstrukturen und durch seine Lage im direkten Umfeld bestehender Bebauungen, als nicht das Landschaftsbild prägend dar.

Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes ist gegeben. Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit fehlen völlig.

### b) Prognose

#### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist, bezogen auf die ausgeräumten Ackerflächen und die Lechfelder Straße, sowie durch den direkten Anschluss an Bebauungen, für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Vielfalt und eine Ausprägung der Landschaftsstrukturen fehlen hier. Durch die völlig ebene Geländestruktur verstärkt sich die optische Weitwirkung nicht.

Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen am westlichen Geltungsbereichsrand mit Baum- und Strauchkulisse und durch die vorgesehenen Pflanzungen zur Durchgrünung des gesamten Geltungsbereiches, ergibt sich eine grünplanerische Einbindung in das bestehende Landschaftsbild. Eingrünungsmaßnahmen am südlichen Geltungsbereichsrand werden nicht durchgeführt, da es sich um den 1. Bauabschnitt einer Gesamtüberplanung bis zu den bestehenden Sportplatzflächen handelt. Eine Wirkung in die freie Flur ist hier kaum gegeben.

Die geplanten Bebauungen werden sich in Bezug auf die mögliche Größe, Höhe und Dachform in das bestehende Ortsbild einfügen.

Es besteht hier auch die Chance zur Aufwertung des monotonen Bearbeitungsgebietes durch Umgestaltung des Landschaftsbildes.

### Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird voraussichtlich die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung beibehalten. Die Lechfelder Straße bleibt bestehen. Eingrünungs- oder Durchgrünungsmaßnahmen zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung sind nicht zu erwarten.

#### **c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Durch das Festsetzen der Gebäudehöhe I + D am Geltungsbereichsrand und dem Ortsbild entsprechenden Dachformen und Neigungen, durch die Aufteilung der Baufläche in Grundstücke mit Einzelhaus- bzw. maximal Doppelhausbebauung und dementsprechend entstehenden, großen Freiflächen soll ein, der Ortsrandlage entsprechendes und natürlich auch die Fernwirkung berücksichtigendes Gesamtbild entstehen. Die vorgegebenen niederen Grund- und Geschossflächenzahlen verhindern eine, an dieser Stelle unerwünschte, massive Bebauung. Die Eingrünungsmaßnahmen schränken die Fernwirkung der Gebäude ein. Geländeänderungen werden auf das Notwendigste begrenzt.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### **a) Bestandsaufnahme**

Grundsätzlich befinden sich im Bereich der Niederterrasse und dem Lechfeld zahlreiche Bodendenkmale. Im und um den Ortsteil Lagerlechfeld sind jedoch keinerlei Funde bekannt. Im Bearbeitungsgebiet sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, oder obertägige Bodendenkmale vorhanden.

#### **b) Prognose**

##### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit dem Freilegen von Bodendenkmälern nicht gerechnet werden.

##### Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird voraussichtlich an den derzeitigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches nichts verändert. Bodendenkmäler werden, soweit überhaupt vorhanden, nicht freigelegt.

c) **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Zum Denkmalschutz wird kein Hinweis in die Begründung aufgenommen.

**Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Zum derzeitigen Planungsstand sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern ersichtlich.

d) **Anderweitige, mögliche Planungsgebiete**

Die Entwicklung des OT Lagerlechfeld ist eng mit dem Militärflugplatz verbunden. Einerseits bestehen natürlich zum Teil erhebliche Lärmbelastigungen (Lärmschutzbereiche) und andererseits besteht erhebliche Nachfrage nach Wohnraum, nicht zuletzt durch Bundeswehrangehörige.

Diese Situation hat auch der Regionalplan mit der 3. Änderung berücksichtigt und festgelegt, dass von den Nutzungsbeschränkungen des Lärmschutzbereiches zur Lenkung der Bauleitplanung in der Umgebung des Flugplatzes Lechfeld, diese Flächen ausgenommen werden.

Die Gemeinde hat daher in einem Rahmenplan für den Bereich Lechfeld West, die mögliche Entwicklung aufgezeigt.

Die Gemeinde Graben will dem Ortsteil Lagerlechfeld, durch das Schaffen von Wohnbauflächen eigene Entwicklungsmöglichkeiten, vorrangig für die ansässige, aber auch für hinzukommende Bevölkerung, geben.

Alternativstandorte kamen somit nicht in Frage.

3. **Zusätzliche Angaben**

a) **Technische Vorgehensweise**

**Merkmale der verwendeten Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten**

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die zuvor genannten Schutzgüter wurden Ortsbegehungen, die Abstimmung mit den Anliegern und der Verwaltung, den Trägern öffentlicher Belange, sowie sonstiger Fachplaner, herangezogen.

Zur Beurteilung der von den öffentlichen Verkehrswegen, den Gewerbeflächen und dem Fluglärm ausgehenden schalltechnischen Auswirkungen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch ein Ingenieurbüro, durchgeführt.

Schalltechnische Untersuchung durch:

BEKON GmbH  
Schaezlerstraße 9  
86150 Augsburg  
Auftragsnummer LA03-091-G01.doc  
vom 20.08.2003

Die Beurteilung zum Umfang der Ausgleichsflächen erfolgte auf Grund des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

**b) Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Der Umweltbericht lässt erkennen, dass mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist.

Nach dem Stand der Technik sind die möglichen Beeinträchtigungen, durch die festgesetzten Maßnahmen der Satzung, ausgeglichen.

Die Gemeinde wird im Zuge der Prüfung der Eingabepläne die Einhaltung der Festsetzungen überprüfen.

**c) Allgemeine Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan bildet den 1. Bauabschnitt einer Gesamtentwicklung - von der Lechfelder Straße im Norden, bis zu den Sportplatzflächen im Süden. Die Planung dient der Schaffung von fehlenden Wohnbauflächen im Ortsteil Lagerlechfeld, für die einheimische und hinzukommende Bevölkerung.

Die Erschließung dieses Teilbereiches wird über die Lechfelder Straße realisiert. Die verkehrliche Anbindung der weiteren Bauabschnitte wird vorbereitet.

Die Ortsrandsituation und das bebaute Umfeld, die schalltechnischen Gegebenheiten wie auch die Besitzverhältnisse, mussten in die Planungen einfließen. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.

Da durch die Ortslage und Nutzung eine Vorbelastung des Landschaftsbildes gegeben ist - Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit fehlen völlig - ist durch die Überplanung des Geländes keine negative Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Es besteht hier auch die Chance zur Aufwertung des monotonen Bearbeitungsgebietes durch Umgestaltung mit Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen.



Da die Planung weitgehende Vermeidungsmaßnahmen z.B.

- niedere GRZ und GFZ
- Grundwasserschutz
- sichtbare Sockel sind weitgehend unzulässig. Kleinsttierwanderungen bleiben somit weiterhin fast uneingeschränkt möglich
- Geländeänderungen werden auf das Notwendigste begrenzt

und ausreichende Gestaltungsmaßnahmen z.B.

- Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen, natürlichen Vegetation des Planungsgebietes, dem Fingerkraut -Kiefern - Eichenwald entsprechen, zu verwenden
- Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen

vorsieht, entstehen durch die bauliche Entwicklung keine Eingriffe in die Natur- und Landschaft (unter Berücksichtigung der Vorgehensweise des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)"). Ein Ausgleichsflächenbedarf ist nicht vorhanden, Ausgleichsflächen werden nicht angelegt.

### **Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bedeutung**

Mit Hilfe einer tabellarischen Darstellung soll eine Übersicht der wesentlichen Ergebnisse der zu erwartenden Umweltauswirkungen ermöglicht werden.

Die Umweltauswirkungen und ihre Bedeutung stellen sich dar durch die Einteilung in - nicht erheblich, \* weniger erheblich, \*\*erheblich, \*\*\* sehr erheblich;

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Immissionsbelastung durch Fluglärm</li> <li>- Immissionsbelastung durch Geruch</li> <li>- Immissionsbelastung durch Verkehrslärm</li> <li>- Beeinträchtigung während der Bauzeit durch Lärm, Verkehr und Staub</li> <li>- visuelle Beeinträchtigung durch Neubebauungen</li> </ul>	<p>**</p> <p>-</p> <p>*</p> <p>* (baubedingt)</p> <p>*</p>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Gehölzstrukturen</li> <li>- Verlust von Ackerflächen mit der Chance zur Errichtung neuer Lebensräume durch Grün-gestaltungen</li> </ul>	<p>-</p> <p>*</p>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gefahr der Bodenverdichtung während der Bau-phase</li> <li>- Beeinträchtigung durch Bodenauftrag bzw. Ab-trag und einer damit verbundenen Veränderung des Profilaufbaus und der Zusammensetzung</li> <li>- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung</li> </ul>	<p>**</p> <p>**</p> <p>*</p>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mögliche Beeinträchtigung der Grundwasser-neubildungsrate</li> <li>- Verlust der Oberflächenwasserrückhaltung durch Versiegelung / Überbauung; die mögliche Belastung des Grundwassers durch Düngemaßnahmen entfällt</li> </ul>	<p>-</p> <p>*</p>
<b>Klima und Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zu-sätzliche Überbauung und Bodenversiegelung</li> </ul>	<p>-</p>
<b>Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einsehbarkeit / Fernwirkung</li> <li>- Neugestaltung des Landschaftsbildes mit der Chance zur Aufwertung</li> </ul>	<p>*</p> <p>*</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>	<p>-</p>
<b>Wechselwirkungen</b>	- -	-