

H) BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 36 „SÜDLICH EDEKA 1“



GEMEINDE GRABEN
LANDKREIS AUGSBURG

Rechtsverbindliche Fassung

Neusäß, den	30.10.2024
geändert am	05.02.2025
geändert am	30.04.2025



SteinbacherCONSULT
BERATENDE INGENIEURE



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	4
3.	Übergeordnete Planung.....	4
4.	Bebauungsplanverfahren.....	6
5.	Bedarfsanalyse.....	6
6.	Städtebauliche Ziele	7
7.	Art der baulichen Nutzung	10
8.	Maß der baulichen Nutzung.....	10
9.	Bauweise und Wohnungen	11
10.	Einfriedungen	11
11.	Grünordnung	11
12.	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	11
13.	Erschließung	12
14.	Ver- und Entsorgung	12
15.	Niederschlagswasser.....	14
16.	Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG	15
17.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	16
18.	Immissionsschutz	19
19.	Erschließungskosten	21
20.	Flächen	21

1. Anlass der Planung

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 Militärflugplatz im Osten. Einerseits bestehen zum Teil erhebliche Lärmbelästigungen (angrenzende Lärmschutzbereiche des militärischen Flugplatzes Lechfeld) und andererseits besteht erhebliche Nachfrage nach Wohnraum, nicht zuletzt durch Bundeswehrangehörige. Die Gemeinde hat daher in einem Rahmenplan für den Bereich Graben Ost, die mögliche Entwicklung aufgezeigt und untersucht.

Die Gemeinde Graben ist aufgrund ihrer Lage ein attraktiver Wohnort und hat dementsprechend eine hohe Nachfrage an Wohnraum zu verzeichnen. Infolge des Mangels an vorhandenem Wohnraum, möchte die Gemeinde die vorbereitenden Planungsgrundlagen schaffen, um die Wohngebietsflächen im Osten der Gemeinde zu erweitern. Bisher konnte wegen der Lärmschutzzonen des Militärflughafens in Lagerlechfeld keine Erweiterung der Gemeinde in Richtung Osten erfolgen. Der Regionalplan der Planungsregion 9 im Bereich der Lärmschutzzonen um den Militärflughafen „Lechfeld“ wurde fortgeschrieben und es wurde für den Bereich Graben Ost eine Befreiung der Nutzungsbeschränkung der Lärmschutzzone veranlasst.

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Der Planungsbereich besteht derzeit aus landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen sowie Ackerbrachen. Westlich grenzt das Vorhabengebiet an die Wohnbebauung der „Lupinenstraße“ an und nördlich an den an der „Lechfelder Straße“ gelegenen Edeka mit angrenzender Wertstoffsammelstelle Graben. Südlich und östlich grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Im Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 16.09.1998 und zuletzt am 04.03.2021 mit der 10. Änderung in Kraft getreten, ist das Baugebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das Baugebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Graben, südlich des Edekas an der „Lechfelder Straße“, welche Graben und Lagerlechfeld verbindet.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 18.668 m² und umfasst die Flächen und Teilflächen (TF) folgender Flurnummern in der Gemarkung Graben:

1184 (TF), 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192 (TF), 1193 (TF), 1349 (TF)

Derzeit wird die komplette Fläche landwirtschaftlich genutzt. Durch die geplante Erweiterung wird direkt an das bestehende Wohngebiet im Osten angrenzt.

3. Übergeordnete Planung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Planungen sind der Regionalplan der Region Augsburg und der Flächennutzungsplan zu berücksichtigen sowie das Gemeinsame Entwicklungskonzept der Lechfeldgemeinden (GEL).

3.1 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 bevorzugt zu entwickelnde Unterzentrum Untermeitingen.

Im Regionalplan mit der Teilfortschreibung – Ziel BIV 3.1.3 „Abweichung von den Nutzungsbeschränkungen“ im Teilfachkapitel B IV 3.1 "Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung im Bereich des militärischen Flugplatzes Lechfeld", in Kraft getreten am 03.03.2021, sind aufgrund des militärischen Flughafens Lechfeld die Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung in drei Zonen dargestellt. Zone A, B, C. Zone C wird unterteilt in eine innere Teilzone Ci und eine äußere Teilzone Ca. Das Plangebiet liegt am Rand der Zone Ca, in dem die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung zur Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung zulässig ist. Die geplante Wohnnutzung steht daher im Einklang mit den Vorgaben des Regionalplans.

3.2 GEL (Gemeinsames Entwicklungskonzept der Lechfeldgemeinden)

Im gemeinsamen Entwicklungskonzept der Lechfeldgemeinden Graben, Klosterlechfeld, Obermeitingen und Untermeitingen (GEL) ist eine Entwicklung und Ausdehnung der Wohnbebauung der Gemeinde Graben in Richtung Osten vorgezeichnet. Zudem soll ein Grünzug zwischen Graben und Lagerlechfeld entwickelt werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F.v. 04.03.2021 (10. Änderung) wird der Planbereich bereits vollständig als Wohnbauflächen dargestellt.

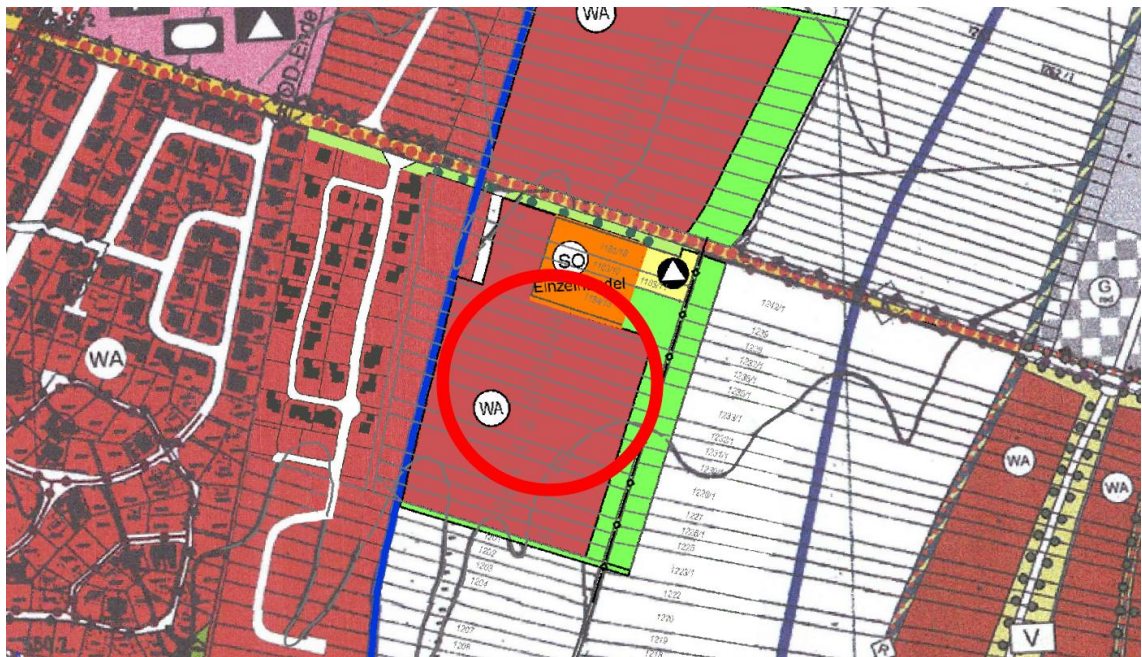


Abb. 1: Ausschnitt FNP (ohne Maßstab)

Quelle: Flächennutzungsplan Gemeinde Graben

3.4 Klimaanpassung und Klimaschutz

In der Bauleitplanung sind die Erfordernisse der Klimaanpassung und des Klimaschutzes (§1a Abs. 5 BauGB) zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne die natürliche Lebensgrundlage sowie eine menschenwürdige Umwelt sichern und den Klimaschutz sowie die Klimaanpassung fördern. Im Folgenden werden die Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung für den vorliegenden Bebauungsplan stichpunktartig dargestellt:

- Schonender Umgang mit Grund und Boden / Entwässerung: Alle nicht-überbaubaren Flächen sind wasserdurchlässig und als bewachsene Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Stein-/ Kies-/ Split- oder Schottergärten sind innerhalb des Baugebietes unzulässig. Zudem sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Ergänzend zu diesen Festsetzungen wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das anfallende saubere Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, damit es dem Grundwasser und dem Boden zugeführt wird.

- Es wird eine ausreichende Durchgrünung im Baugebiet entlang der Erschließungsstraßen, innerhalb der (Bau-)Grundstücke und an der Ortsrandeingrünung sichergestellt. Zudem ist (im weiteren Bauabschnitt) eine größere Grünfläche im Kernbereich vorgesehen. Durch die Begrünung kann zu einer Verbesserung des Mikroklimas, unter anderem wegen der Beschattung versiegelter Bereiche, beigetragen werden. Zudem können öffentliche Grünflächen als Rückzugsort an heißen Sommertagen dienen.
- Um die Energieversorgung im Baugebiet möglichst effizient zu gestalten, wird eine Solaranlagenpflicht auf allen geeigneten Dachflächen festgesetzt.

4. Bebauungsplanverfahren

Das Verfahren wird gem. § 10 BauGB durchgeführt.

Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der dort bereits dargestellten Wohngebietsfläche nicht notwendig.

5. Bedarfsanalyse

Der konkrete Bedarf an Wohnbauflächen wird in der Gemeinde Graben durch eine Vormerkliste ermittelt. Die Gemeinde Graben betreibt eine verträgliche Baulandpolitik, deren Ziel es ist, jährlich einen Nettozuwachs von 40 bis 60 Einwohnern zu erreichen, da die Erfahrungen der letzten 15 Jahre gezeigt haben, dass mit dieser Quote die 2-zügige Grundschule stabile Schülerzahlen aufweist (ca. 180) und das Angebot an Kinderbetreuungsplätzen ohne große Neubauten bewältigt werden kann. Darüber hinaus gewährleistet diese Größenordnung eine gute Integration der neuen Einwohner in das Gemeindeleben.

In den Jahren 2014 und 2015 wurde im Rahmen einer „Vorbereitenden Untersuchung“, gefördert mit Zuschüssen der Städtebauförderung, eingehend untersucht, ob innerorts Baulandpotentiale bestehen.

Grundsätzlich gilt es entlang der Fuggerstraße in Graben einige Bauernhöfe, die nicht mehr bewirtschaftet werden und im Hinterliegerbereich unbebaut sind, allerdings wurde in mehreren Gesprächsrunden mit den Eigentümern klar, dass weder eine Eigenvermarktung noch ein Verkauf dieser Flächen gewünscht wird. Einzige Möglichkeit, Bauland bereitzustellen, ist daher die Ausweisung von Wohnbaugebieten am Ortsrand.

Die Entwicklung anderer Baugebiete scheitert daran, dass Eigentümer der Rohbaulandflächen nicht verkaufsbereit sind und eine Überplanung nur gegen den Willen der Eigentümer über ein Umlegungsverfahren erfolgen könnte. Der Gemeinderat zieht eine einvernehmliche Vorgehensweise vor.

6. Städtebauliche Ziele

Die Gemeinde Graben veranlasste die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Südlich Edeka 1“ um die baurechtlichen und städtebaulich sinnvollen Voraussetzungen zu schaffen, für die Verwirklichung des dringend notwendigen Wohnraums (siehe dazu im Detail unter Ziffer 5. „Bedarfsanalyse“).

Im gemeinsamen Entwicklungskonzept der Lechfeldgemeinden (GEL) ist eine Entwicklung und Ausdehnung der Wohnbebauung in der Gemeinde Graben in Richtung Osten vorgezeichnet. Diesem Entwicklungsziel folgend, wurde in den vergangenen Jahren konsequent die Siedlung mit den Bebauungsplänen Nr. 27, Nr. 28, Nr. 29 und Nr. 34 in Richtung Osten erweitert.

Bei der Entwicklung der bisherigen Baugebiete wurde der Fokus auf die vorrangige Nutzung von innerörtlichen Potentialen gelegt. Zahlreiche Flächen im Innenbereich sind bereits bebaut und nur wenige Baulücken können in der gesamten Gemeinde festgestellt. Die aktuell noch unbebauten Baulücken befinden sich in Privatbesitz und würden zusammen auch nicht den bestehenden Wohnbaulandbedarf decken. Die Gemeinde Graben hat auf weitere innerörtliche Flächen keinen Zugriff. Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 notwendig.

Die Bebauungspläne zur Erweiterung des Wohnraumes der Gemeinde Graben lassen die Bauweise des Einzelhauses zu. Ein Einzelhaus kann auch ein Zwei- oder Mehrfamilienhaus sein, wenn das Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden kann und die Stellplätze nachgewiesen werden können. Eine Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten enthält dieser Bebauungsplan nicht. So ist es möglich, auf den Grundstücken Zweifamilienhäuser u. ä. zu errichten und mehrere Generationen in einem Haus unter zu bringen.

Das Konzept des Bebauungsplans Nr. 36 sollte nicht isoliert betrachtet werden. Vielmehr ist zum einen eine Gesamtschau der Bebauungspläne der letzten Jahre vorzunehmen und zum anderen muss auch die Gesamtzahl der jüngst realisierten oder derzeit geplanten Geschosswohnungsbauten berücksichtigt werden, um eine geordnete Entwicklung der Gemeinde zu gewährleisten.

In den Bebauungsplänen Nrn. 27, 28 und 29 wurden bereits neben Einfamilien- und Doppelhäusern auch Mehrfamilienhäuser verwirklicht.

Ebenso verhält es sich im Bebauungsplan Nr. 30, welcher direkt an das Baugebiet 36 anschließt. Hier befinden sich bereits ein Wohn- und Geschäftshaus (u.a. 3 WE) sowie ein Mehrfamilienhaus (8 WE). Zudem sind hier zwei weitere Grundstücke für Geschosswohnungsbau ausgewiesen und haben ein Potential von mind. 20 Wohnungen.

Darüber hinaus befindet sich der Bebauungsplan Nr. 35 derzeit in Aufstellung, in welchem nur Doppelhäuser zulässig sein sollen. Im Bebauungsplan Nr. 34 wurden verhältnismäßig kleine Einfamilienhausgrundstücke geplant (unter 500 m²), um möglichst vielen Bauwerbern auf geringer Fläche eine Bebauung zu ermöglichen.

Letztlich wurden in der Vergangenheit einige Mehrfamilienhäuser im unbeplanten Innenbereich durch Bauträger errichtet bzw. sind einige in Planung, so dass aus der Sicht der Gemeinde der Bedarf an Wohnungen in einem ausreichenden Maße gedeckt werden kann. Durch die bereits erfolgte Durchmischung der Baugebiete mit Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern wurde zum einen der möglichst geringen Versiegelung Rechnung getragen und zum anderen die geordnete demographische Entwicklung berücksichtigt.

Letztlich muss angemerkt werden, dass die Flächen, die derzeit überplant werden, Gegenstand der letzten Änderung des Flächennutzungsplanes waren.

6.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Dem vorliegenden Baugebiet Nr. 36 selbst liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept zugrunde. Für dieses Konzept wurde der Flächennutzungsplan geändert. Um eine Planung in diesem Bereich zu ermöglichen, wurden - im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung - an anderer Stelle Wohnbauflächen entnommen.



Abb. 2: Städtebauliches Entwicklungskonzept, o. M.

Quelle: Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co KG

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt eine effiziente Erschließung von unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern unter Einbindung von geschwindigkeitsreduzierenden Maßnahmen. Zudem ist eine Ost-West-Erschließung für Fußgänger vorgesehen. Hinsichtlich der Bebauung sieht das städtebauliche Konzept ein Zentrum mit dichter Bebauung von Mehrfamilienhäusern vor. Am Ortsrand ist am Übergang in die Landschaft eine niedrige Bebauung mit Ein- und Doppelhäusern geplant. Das Konzept sieht eine ausreichende Durchgrünung im Baugebiet durch eine Grünfläche innerhalb des Baugebietes sowie im Rand als Ortsrandeingrünung vor, was den Ansprüchen einer klimaangepassten Planung entspricht.

Das zugrundeliegende städtebauliche Entwicklungskonzept soll in den kommenden Jahren abschnittsweise verwirklicht werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 36 wird der nördliche Bereich umgesetzt.

7. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung im Plangebiet wird die Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Es werden nur die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke für zulässig erklärt.

Die Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, da dies nicht dem Willen der Gemeinde entspricht und sich den städtebaulichen Gegebenheiten vor Ort nicht fügt.

8. Maß der baulichen Nutzung

8.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,35 festgesetzt. Die Grundfläche orientiert sich an der Umgebungsbebauung und behält somit den ortstypischen Dichtewert bei.

Bei Anwendungen des § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese festgesetzte Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,525 überschritten werden. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für die besagten Anlagen zu überschreiten, wird eine sinnvolle Vorkehrung geschaffen, die Hauptgebäude mit den dazugehörigen Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Es wird verhindert, dass ein zu hoher Versiegelungsgrad durch die Gebäude verursacht wird und gleichzeitig aber die notwendigen Zufahrten und Flächen für bspw. ruhenden Verkehr gegeben sind. Für die genannten Flächen sind zusätzlich wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

8.2 Wand- und Firsthöhe und Dächer

Um den städtebaulichen Gegebenheiten vor Ort Rechnung zu tragen wird die Wand- und Firsthöhe sowie die Dachneigung von Walmdächern, Satteldächern und Pultdächern mit entsprechenden Festsetzungen begrenzt.

9. Bauweise und Wohnungen

Aufgrund des ortstypischen Charakters und der geplanten Errichtung von Einzelhaus- und Doppelhausbebauung wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass eine individuelle Bebauung der Grundstücke möglich ist.

10. Einfriedungen

Die Einfriedung erfolgt gemäß der Einfriedungssatzung der Gemeinde Graben in der jeweils gültigen Fassung.

Um einen städtebaulich abgestimmten und harmonischen Ortsrand zu gewährleisten, sind im Bereich der Ortsrandeingrünung nur offene Zäune mit Hinterpflanzung zugelassen.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind Einfriedungen sockellos zu errichten.

11. Grünordnung

Die Grünordnung konzentriert sich im Bereich der Planung auf eine ansehnliche Gartengestaltung und sorgt für eine ausreichende Ortsrandeingrünung und eine Durchgrünung des Baugebietes.

12. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Stellplätze ergeben sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Graben in der jeweils gültigen Fassung.

Zunächst gibt es Garagen und Carports, die dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze dienen sowie Nebenanlagen (z.B. Gerätehäuser). Diese sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch zum Beispiel für Garagen und Carports, die parallel zur Straße errichtet werden sollen.

Werden Garagen und Carports mit Stauräumen zur Straße hin errichtet, haben sie einen Stauraum von mind. 6 m nachzuweisen.

Dann gibt es noch Stauraumüberdachungen. Dabei handelt es sich nicht um einen Carport, in welchem die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden, sondern um eine Überdachung des Stauraums vor der Garage. Diese sind unter den genannten Voraussetzungen außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die Festsetzung wurde insbesondere deswegen aufgenommen, da in die Erfahrung aus den letzten Baugebieten gezeigt hat, dass in Neubaugebieten nach Bezug der Wunsch entsteht, die Stauräume zu überdachen. Im Nachgang wurden bereits zahlreiche Überdachungen beantragt. Im Verfahren hat sich nun gezeigt, dass nicht alle Eventualitäten berücksichtigt werden können.

13. Erschließung

Das Gebiet wird von Norden über die Hildegard-von-Bingen-Str. erschlossen. Zum Baugebiet wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches eine optimale Erschließung mit breiten Straßen und Grüninseln vorsieht. Um eine Sackgasse zu vermeiden, wird die westliche Straße im Zuge der Erschließung mit der Lupinenstraße verbunden. Damit eine sichere Erschließung für die Anwohner sowie für die Müllabfuhr gewährleistet werden kann, wird die Stichstraße im Westen mit einer temporären Straße südlich der Parzellen 20 und 21 ergänzt. In der weiteren Planung entfällt die temporäre Straße, weil im Zuge der Erschließung eine Straßenverbindung zur Lupinenstraße hergestellt wird.

14. Ver- und Entsorgung

14.1 Abwasserbeseitigung

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

14.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

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.

14.3 Energieversorgung

Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Die Versorgung erfolgt durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

Aus versorgungstechnischen Gründen ist der Einbau von Kabelverteilerschränken 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.

Kabelleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eine bestehende 20-kV-Kabelleitungen und mehrere 1-kV-Kabelleitungen. Der Verlauf dieser Kabelleitungen ist aus der Planzeichnung Teil A) zu entnehmen. Bei jeder Annäherung an Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Mit der LEW-Betriebsstelle ist rechtzeitig Kontakt aufzunehmen.

Erdgas

Das Gebiet wird nicht mit Erdgas versorgt.

14.4 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.

14.5 Müllbeseitigung

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

15. Niederschlagswasser

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 Fahrbahn-ränder 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 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 DWA A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ wird verwiesen.

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 das Arbeitsblatt DWA A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ 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.

15.1 Hochwasserschutz

Das Baugebiet liegt weder in an einem Gewässer, noch ist hier ein Hochwasserereignis (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) aufgrund eines Gewässers zu erwarten.

Das Gebiet liegt in keinem wassersensiblen Bereich.

Ein Hochwasser aufgrund eines Starkregens kann überall auftreten und kann deshalb auch nicht ausgeschlossen werden.

16. Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

16.1 FFH - Gebiet

Gemeldete Schutzgebiete nach dem erweiterten Naturschutzrecht (Naturschutz-zonen, FFH-Gebiete, etc.) sind von der Planung im Geltungsbereich nicht betroffen.

16.2 Biotopstrukturen

Gemeldete Biotopstrukturen nach dem erweiterten Naturschutzrecht (Natur-schutzzonen, FFH-Gebiete, etc.) sind von der Planung im Geltungsbereich nicht betroffen.

16.3 Weitere Schutzgebiete

Es befinden sich keine weiteren Schutzgebiete im Plangebiet.

16.4 Vermeidung bzw. Minimierung von Natur- und Landschaftsbeeinträchtigungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 (1) BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Das geplante Vorhaben wurde daher bezüglich der möglichen Minimierungsmaßnahmen überprüft.

Das Vorhaben mit Errichtung eines Wohngebietes verursacht insbesondere Konflikte durch den erheblichen Flächenbedarf mit Versiegelung sowie durch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung nur allgemeiner Art sein. Folgende Verringerungsmaßnahmen wurden ergriffen bzw. sind vorgesehen oder vorgeschlagen.

- Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen getroffen, die den Mindeststrahlen für eine 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.
- Die Bodenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu begrenzen.

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

Da keine Möglichkeit besteht, umfassende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Eingriffsbereiches umzusetzen, muss der Ausgleichsbedarf auf externer Fläche umgesetzt werden. Durch das geplante Vorhaben ergibt sich laut Bilanzierung ein Ausgleichsbedarf von 4.977 m². Der erforderliche Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 714 der Gemarkung Graben erbracht werden und befindet sich in etwa 1 km Entfernung nordwestlich der Eingriffsfläche, im gleichen Naturraum (Donau-Iller-Lech-Platten) nach Ssymank (siehe nachfolgende Abb. 3).

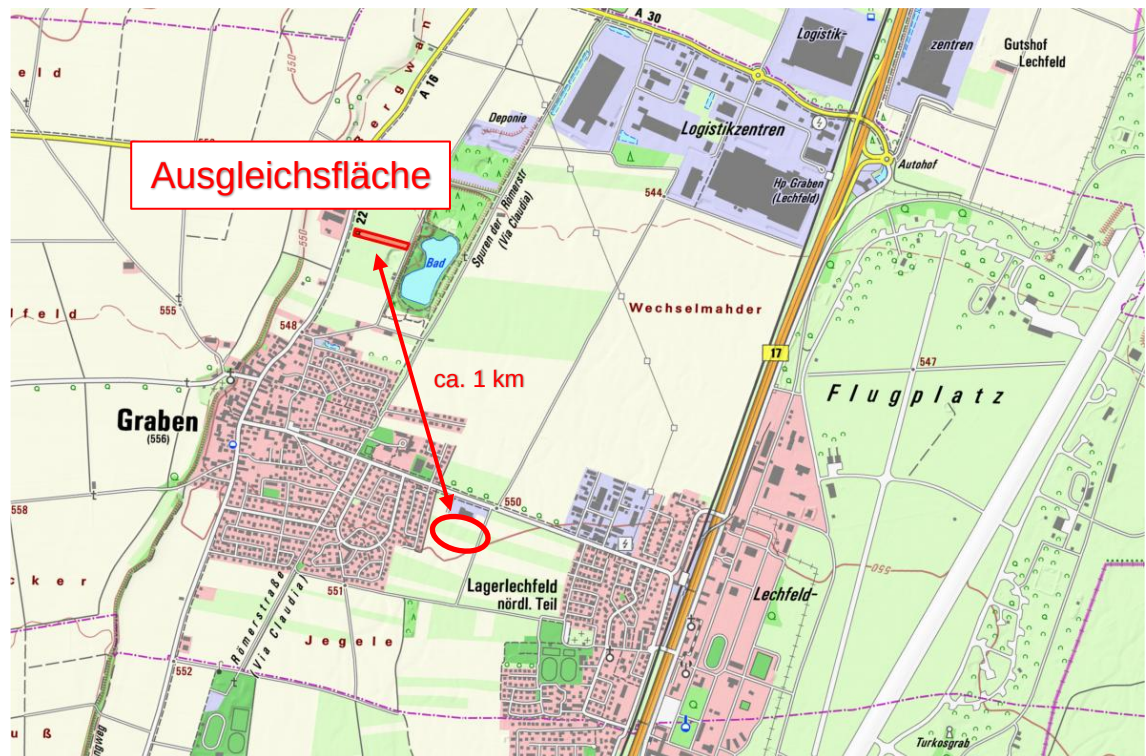


Abb. 3: Lage der Ausgleichsfläche zur Eingriffsfläche

Quelle: BayernAtlas, Abruf 12/2024

In Abb. 4 ist die Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 714 dargestellt. Im westlichen Bereich des Flurstücks befindet sich bereits eine Ausgleichsfläche in Form einer Hecken-/Gebüschkultur (ÖFK-Lfd-Nr. 82967, grün schraffiert), angelegt im Rahmen des damaligen Kiesabbaus. Südlich auf der Fl.-Nr. 711/1 grenzen weitere Ausgleichsflächen an. Auf der Fläche befindet sich teilweise das Bodendenkmal D-7-7830-0069 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“. Die Gemeinde ist bei der Anlage der Ausgleichsfläche verpflichtet, Art. 7 DSchG zu berücksichtigen.



Abb. 4: Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 714 im Luftbild (Flächenumgriff rot gekennzeichnet)

Quelle: UmweltAtlas, Abruf 12/2024

Abzüglich der Ausgleichsfläche im Westen verbleiben ca. 6.287 m² auf der Fl.-Nr. 714 für den zu erbringenden Ausgleich. Es handelt sich um eine krautarme, von Gräsern dominierte Grünlandfläche, welche derzeit 1-2 mal pro Jahr von einem Landwirt gemäht wird. Nachfolgende Abbildungen 12 und 13 geben einen Eindruck über den derzeitigen Ausgangszustand der geplanten Ausgleichsfläche.

Geplant ist die Anlage einer Artenreichen Extensivwiese mit zwei flachen Seigen für die Kreuzkröte.

Maßnahmen und Pflege:

- Vorbehandlung der Grünlandfläche durch streifenweises Fräsen
- Anlage von zwei flachen Seigen für die Kreuzkröte:
 - Flacher Abtrag, Böschungsverhältnis 1:20
 - mit Dichtung, (z. B. Lehmdichtung) um einem Trockenfallen entgegenzuwirken, es ist darauf zu achten, dass diese wasserführend während der Laichzeit der Kreuzkröte sind
 - ca. 50 cm tief und mähbar
- Umwandlung der artenarmen Grünlandfläche in Artenreiche Extensivwiese durch Mähgutübertrag von einer geeigneten, artenreichen Spenderfläche in der Umgebung

- Mahd (vorzugsweise Messerbalken) 2-mal jährlich ab Mitte Juni bis sich der gewünschte artenreiche Wiesenbestand eingestellt hat, danach 1-mal jährlich. Das Mähgut ist zu entfernen, das Mulchen der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig
- Düngung und Pestizideinsatz ist auf der gesamten Fläche unzulässig
- Beseitigung von unerwünschtem Neophytenaufwuchs
- gegebenenfalls aufkommende Pioniergehölze wie bspw. Weiden sind frühzeitig auszureißen oder auszustechen
- Der Unterhaltungszeitraum für den Ausgleich wird auf 25 Jahre festgesetzt, die Pflege der Ausgleichsfläche ist für diese Dauer durchzuführen.

Durch die Umwandlung der Grünlandfläche in eine Artenreiche Extensivwiese ergibt sich eine Fläche von ca. 4.977 m², die für den Ausgleich herangezogen werden kann. Der Ausgleichsbedarf von **4.977 m²** kann somit vollständig gedeckt werden.

18. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Greiner, Stand 25.11.2024, durchgeführt, um die Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes (WA) auf den Fl. Nrn. 1187 bis 1192 (Gemarkung Mering) in Bezug auf die folgenden Geräuscheinwirkungen entsprechend den einschlägigen Regelwerken zu beurteilen:

- Fluglärmzone des Fliegerhorstes Lechfeld
- Verkehrsgeräusche der Lechfelder Straße
- Gewerbegeräusche des Edeka-Lebensmittelmarktes und des Wertstoffhofs

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich EDEKA 1“ in der Gemeinde Graben bestehen, sofern die genannten Auflagen zum Schutz gegen Fluglärm (siehe unten) entsprechend beachtet werden. Die Schalltechnische Untersuchung begründet das Ergebnis wie folgt:

Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Die Berechnungen zur Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes durch die Lechfelder Straße zeigen folgende Ergebnisse:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ergeben sich maximale Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete werden an allen Fassaden zur Tages- und Nachtzeit eingehalten bzw. unterschritten.

Untersuchungsergebnisse Gewerbegeräusche

An den schallzugewandten Fassaden der nächstgelegenen Bebauung treten Beurteilungspegel von maximal 55 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts auf. Der in WA-Gebieten tags einzuhaltende Immissionsrichtwert der TA Lärm wird an den maßgeblichen Nordfassaden eingehalten bzw. unterschritten. Während der Nachtzeit wird der Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

In Bezug auf den gemäß TA Lärm einzuhaltenden Maximalpegel (85 dB(A) tags im WA-Gebiet) für kurzzeitige Pegelspitzen (z.B. Pkw-Türenschnellen) kann der hierzu erforderliche Mindestabstand zwischen Gewerbe und der geplanten Bebauung eingehalten werden.

Schallschutzmaßnahmen - Auflagen zum Schutz gegen Fluglärm

Aufgrund der Straßenverkehrsbelastung durch die Lechfelder Straße und die Gewerbegeräuschbelastung durch den Verbrauchermarkt und den Wertstoffhof ergeben sich keine Anforderungen an den Schallschutz. Durch die Lage innerhalb der Fluglärmzone Ca ergeben sich folgende Anforderungen zum passiven Schallschutz:

- Einhaltung eines gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maßes in Höhe von $R'_{w,ges} \geq 35$ dB für die Außenbauteile von Fassaden und Dach.
- Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719
- Sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen zu versehen. Auf die Belüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn feststeht, dass in der Regel kein Nachtflugbetrieb herrscht.

Die genannten Auflagen zum Fluglärm werden in der Textlichen Festsetzung, Teil E) Ziffer 9, festgesetzt.

19. Erschließungskosten

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen über eine detaillierte Erschließungsplanung ermittelt.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Fernmeldeeinrichtungen

richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

20. Flächen

Geltungsbereich	18.668 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	13.812 m ²	74 %
öffentliche Verkehrsflächen	3.092 m ²	17 %
Geh- und Radweg	258 m ²	1 %
öffentliche Grünflächen	1.480 m ²	8 %
Trafostation	26 m ²	-