

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 36 „Südlich Edeka 1“ in der Fassung vom 30.04.2025

1. Ziel und Zweck 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 Lärmbelastigungen (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. Verfahrensablauf

Gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vom 2.12.2024 bis 03.01.2025 statt.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung am 05.02.2025 im Gemeinderat behandelt und das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1.03.2025 bis 22.04.2025 durchgeführt.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 30.04.2025 den Bebauungsplan Nr. 36 „Südlich Edeka 1“ in der Fassung vom 30.04.2025 gesetzt.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beachtet und die Untersuchungsergebnisse in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

Die Festsetzungen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zur Einbindung in die Umgebung und zum Immissionsschutz vermeiden wesentliche negative Umweltauswirkungen.

Im Bauleitplanverfahren erfolgte eine detaillierte Ermittlung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen - StMLU - Jan. 2003).

Schutzgut Arten- und Lebensräume

Bei sachgerechter Umsetzung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der betroffenen Artengruppe der Vögel ist durch das Vorhaben kein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzguts Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt sind durch die geplante Wohnbebauung geringe baubedingte Auswirkungen zu erwarten. Die anlagebedingten Auswirkungen der Planung sind unter Berücksichtigung der Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitiger Bewertung der Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung mit einer geringen Erheblichkeit einzustufen, ebenso die betriebsbedingten Auswirkungen. Die entstehenden Gartengrundstücke können zu einer höheren Strukturvielfalt durch Gehölze und Blütenpflanzen sowie durch Versteckmöglichkeiten führen.

In der zusammenfassenden Gebietsbetrachtung erfolgt die Einstufung aufgrund der Größe und der Lage des Vorhabensbereiches (Anschluss an bereits vorhandene Bebauung) als geringe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Der Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“).

Durch das geplante Vorhaben wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert, Erdbewegungen sind durch die Baumaßnahmen unvermeidbar. Im Bereich der Bauflächen wird ein Teil der Flächen versiegelt. Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind sowohl baubedingt als auch anlagebedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit durch die Versiegelung und Veränderung der Bodenstruktur in den Bauflächen und im Bereich der Verkehrsflächen zu erwarten. In der zusammenfassenden Gebietsbetrachtung erfolgt die Einstufung der Auswirkungen als mittlere Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind sowohl baubedingte als auch anlagebedingte Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Umweltauswirkungen entstehen hauptsächlich in der Versiegelung und Überbauung des Bodens im Bereich der Erschließungsstraßen und damit der Veränderung der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen.

Es ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung durch Verschmutzung des Grundwassers zu rechnen. Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens jedoch vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Zum Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes werden daher Festsetzungen getroffen, die die Bodenversiegelung gering halten.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind mit gering zu bewerten, da es sich bei diesen Flächen um ein Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt.

Schutzgut Klima/Luft

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Bedeutende, klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind nicht vorhanden. Weder im Vorhabenbereich noch innerhalb des näheren Umfeldes sind erhebliche lokalklimatische Veränderungen durch die geplante Bebauung zu erwarten. Der geplante, 20 m breite Grünstreifen im Osten dient als Ortsrandeingrünung und Grünachse („Grüne Lunge“) zwischen der Gemeinde Graben und dem Ortsteil Lagerlechfeld.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft sind aufgrund der Größe und geplanten Nutzung mit gering zu bewerten.

Schutzgut Landschaftsbild

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung sowie die strukturarme Agrarlandschaft stellen bereits Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dar. Die 20 m breite Grünachse im östlichen Bereich des Plangebietes trägt zur Gestaltung eines neuen Ortsrandes bei und verringert die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Die Auswirkungen sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches als gering einzustufen.

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Licht, Lufthygiene)

Sofern die genannten Auflagen zum Schutz gegen Fluglärm entsprechend beachtet werden, besteht durch die Lage innerhalb der Fluglärmzone Ca keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Menschen sind aufgrund der geplanten Nutzung und der Vorbelastung des Vorhabenbereiches mit gering zu bewerten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

4. Abwägungsvorgang

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.12.2024 bis 03.01.2025 wurden folgende Bedenken geäußert:

Die Regierung von Schwaben hat diverse Anmerkungen zu den Zielen des LEP.

Das Regierungssachgebiet Städtebau gibt Hinweise zum Klimawandel.

Der Regionale Planungsverband Augsburg verweist auf die Stellungnahme der Regierung von Schwaben.

Das Landratsamt Augsburg Abtl. Bauleitplanung, Bauordnung hat diverse Anmerkungen zu den textlichen Festsetzungen.

Das Landratsamt Augsburg Abtl. Untere Naturschutzbehörde verweist auf mögliche Verbotstatbestände und die Überprüfung dieser.

Das Landratsamt Augsburg Abtl. Kommunalaufsicht verweist auf Erschließungsbeiträge.

Das Landratsamt Augsburg Abtl. Abwehrender Brandschutz verweist auf die Richtlinien zum Brandschutz.

Das Landratsamt Augsburg Abtl. Abfallwirtschaftsbetrieb verweist auf darauf, dass die Erschließung so ausgebaut werden muss, dass die Befahrung von Müllfahrzeugen im Plangebiet möglich ist.

Das Landratsamt Augsburg Abtl. Technischer Immissionsschutz verweist auf die Fluglärmzone, die sich in unmittelbarer Nähe befindet, sowie auf Gewerbelärm.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth verweist auf potentiell starke Abflusswege innerhalb des Planungsbereichs sowie weitere diverse Anmerkungen zu Niederschlagswasser und Bodenschutz.

Die LEW Verteilnetz GmbH verweist auf die 20- und 1-kV-Kabelleitungen, die entlang der östlichen Grenze des Plangebietes verlaufen.

Der Wasserzweckverband weist darauf hin, dass bei der geplanten Erweiterung in Richtung Süden der Ringschluss zur Lupinenstraße im Westen sicher zu stellen ist, damit die Kriterien des Grundschutzes nach DVGW W 405 für die Löschwasserversorgung eingehalten werden.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist darauf hin, dass von militärischen Anlagen in Lechfeld (Übungsplatz, Standortschießanlage, Flugplatz) Lärmemissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz ausgehen können.

Aus der Öffentlichkeit kamen folgende Stellungnahmen:

Einige Bürger haben diverse Fragen zu den textlichen Festsetzungen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.03.2025 bis 22.04.2025 wurden folgende Bedenken geäußert:

Das Landratsamt Augsburg Abtl. Bauleitplanung, Bauordnung hat diverse Anmerkungen zu den textlichen Festsetzungen.

Das Landratsamt Augsburg Abtl. Untere Naturschutzbehörde verweist die Darstellung der Ausgleichsfläche in der Planzeichnung hin.

Das Landratsamt Augsburg Abtl. Kommunalaufsicht verweist auf Erschließungsbeiträge.

Das Landratsamt Augsburg Abtl. Abwehrender Brandschutz verweist auf die Richtlinien zum Brandschutz.

Das Landratsamt Augsburg Abtl. Abfallwirtschaftsbetrieb verweist auf darauf, dass die Erschließung so ausgebaut werden muss, dass die Befahrung von Müllfahrzeugen im Plangebiet möglich ist.

Das Landratsamt Augsburg Abtl. Technischer Immissionsschutz verweist auf den naheliegenden Wertstoffhof.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth verweist die Sickerschächte.

Die LEW Verteilnetz GmbH verweist auf die 20- und 1-kV-Kabelleitungen, die entlang der östlichen Grenze des Plangebietes verlaufen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist darauf hin, dass von militärischen Anlagen in Lechfeld (Übungsplatz, Standortschießanlage, Flugplatz) Lärmemissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz ausgehen können.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege verweist darauf, dass die Ausgleichsfläche teilweise auf einem Bodendenkmal liegt und die dazugehörigen Hinweise in diesem Fall.

Die IHK Schwaben weisen darauf hin, dass die Entwicklung von Wohnungsbau den Betrieb und die Nutzung des Fliegerhorst Lechfeld nicht beeinträchtigen darf.

Aus der Öffentlichkeit kamen folgende Stellungnahmen:

Von Bürgern wurden während der Auslegung keine Einwendungen und Bedenken vorgebracht.