

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

Zum Bebauungsplan Nr. 35 „Östlich der Grundschule III“ i. d. F. v. 05.02.2025

1. Ziel und Zweck der Planung

Das Gebiet liegt nördlich der Maria-Poyntz-Straße und südlich der Peter-Dörfler-Straße und grenzt an das bestehende Wohngebiet im Norden an. Darüber hinaus liegt die Fläche im Nordosten des bestehenden Schulgebäudes.

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) 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 zur Aufplanung vorgesehene Fläche liegt im Anschluss an bestehende Bebauung im Westen (Schulgelände), im Süden (Bebauungsplan Baugebiet Östlich der Schule II) und im Norden (Nördlich der Grundschule).

Das bestehende im südlich gelegenen Baugebiet wird nach Norden verlängert. Durch einen im Osten gelegenen Wirtschaftsweg ist die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gesichert. Die Zufahrt erfolgt von der Lechfelder Straße.

2. Verfahrensablauf

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

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

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung am im Gemeinderat behandelt und der Bebauungsplan in der Gemeinderatssitzung am als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

3. Beurteilung der Umweltbelange

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

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes zu Pflanzmaßnahmen und zur Entwässerung des Baugebietes sowie zur Einbindung in die Umgebung vermeiden wesentliche negative Umweltauswirkungen.

Es 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) innerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Schutzgut Arten- und Lebensräume

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Wirtschaftswiesen. Das Plangebiet schließt nördlich an vorhandene Wohnbebauung an, südlich befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche in Form von Getreideanbau. Im Vorhabengebiet sind aufgrund der angrenzenden Nutzungen und der unmittelbaren Ortsrandlage vor allem ubiquitäre, störungsunempfindliche Arten zu erwarten.

Für Greifvögel und Fledermäuse kommt die Wirtschaftswiese im Vorhabensbereich grundsätzlich als Jagdhabitat in Frage, eine Veränderung/Verschlechterung des Jagdhabitats bzw. von Teilen dessen gilt nicht als erhebliche Störung im Sinne von § 44 BNatSchG.

Seltene oder gefährdete Arten oder Biotope gemäß Art.16 und Art.23 BayNatSchG sowie § 44 Abs. 2 BNatSchG sind aufgrund der Lage und Habitatausstattung des Vorhabengebietes nicht zu erwarten, weshalb keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind durch die geplante Wohnbebauung baubedingt, anlagebedingt und betriebsbedingt Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

In der zusammenfassenden Gebietsbetrachtung erfolgt die Einstufung aufgrund der Größe und der Lage des Vorhabensbereiches als geringe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Im Bestand handelt es sich um anthropogen geprägte Fläche, welche in Form von Grünland landwirtschaftlich genutzt wird. Das Plangebiet ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von 548 m NN.

Aus der Bodenkarte Bayern (M 1: 25.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich (Acker)Pararendzina aus Carbonatsandkies bis –schluffkies (Schotter) vorhanden sind.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind sowohl baubedingt als auch anlagebedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit durch die Versiegelung und Veränderung der Bodenstruktur in den Baufenstern zu erwarten.

In der zusammenfassenden Gebietsbetrachtung erfolgt die Einstufung der Auswirkungen als mittlere Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Der Untersuchungsraum ist unversiegelt und weist keine Oberflächengewässer auf. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

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.

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

Schutzgut Klima / Luft

Die Wirtschaftswiese im Vorhabensbereich trägt grundsätzlich zur Kaltluftentstehung bei, aufgrund der Topographie jedoch ohne relevante siedlungsklimatische Wirkung.

Das Plangebiet ist nahezu eben auf einer Höhe von 548 m NN, daher finden keine wesentlichen Kaltluftflüsse statt. Die Fläche ist für den Luftaustausch im Kernort von geringer Bedeutung.

Klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind nicht vorhanden.

Aufgrund des geringen Siedlungsvolumens und der dörflichen Siedlungsstruktur von Graben mit hohem Anteil öffentlicher und privater Grünflächen ist von ausreichendem Luftaustausch und nur einem geringfügigen Hitzeinseleffekt auszugehen. Ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Untersuchungsgebietes ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten. Das Makroklima wird durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft sind mit gering zu bewerten.

Schutzgut Landschaftsbild

Nördlich an den Geltungsbereich anschließend befindet sich vorhandene Wohnbebauung der „Peter-Dörfler-Straße“. Östlich und westlich schließt landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche an.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der unmittelbaren Nähe zum Ortsrand besteht bereits eine Störung des Landschaftsbildes.

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung sowie die angrenzende strukturarme Agrarlandschaft stellen bereits Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dar. Die bau- und anlagenbedingten Auswirkungen sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches als gering einzustufen.

Schutzgut Mensch

An das geplante Wohngebiet grenzt nördlich an die bestehende Wohnbebauung der „Peter-Dörfler-Straße“. Durch die Bebauung und die angrenzende, strukturarme Agrarlandschaft in Form von Ackerflächen und Wirtschaftswiesen ohne gliedernde Elemente ist das Gebiet bereits vorbelastet. Die Fläche ist nicht für Erholungszwecke bestimmt.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Menschen sind aufgrund der Größe und Lage des Vorhabenbereiches mit gering zu bewerten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind auf der Fläche nicht vorhanden.

4. Planungsalternativen

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) 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.

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.

Die Flächen eignen sich aufgrund der günstigen Erschließungssituation gut für diese Erweiterung. Der Flächennutzungsplan zeigt hier auch bereits Wohnbauflächen auf, wodurch der Bebauungsplan direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

5. Abwägungsvorgang

Im Wesentlichen wurden Bedenken zu rechtsklaren Formulierungen und einzelnen Festsetzungen zur Gestaltung geäußert.

Die Untere Naturschutzbehörde forderte die Darstellung der Ausgleichsfläche im Bebauungsplan. Diese wurde im Umweltbericht dargestellt. Diese wurden im Zuge des Verfahrens ergänzt.

Die sonstigen Anregungen betreffen überwiegend bauliche Vorschriften, die im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.02.2025 resultiert aus den durchgeführten Untersuchungen, Bestandserhebungen, Umweltprüfungen und den vorgebrachten Anregungen und Bedenken. Städtebauliche und umweltbezogene Aspekte wurden beurteilt und Vorgaben der Raumordnung des Bundes und der Landes- und Regionalplanung durch den LEP und RP wurden beachtet.

Gemeinde Graben

Graben, den

.

Andreas Scharf, 1. Bürgermeister

(Siegel)