

**TEIL C: BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB**

# **BEBAUUNGSPLAN L15**

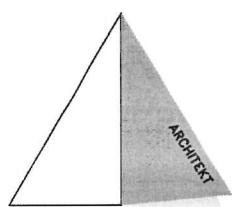
**BAUGEBIET**

**„GEWERBEGEBIET 3“**

**GEMEINDE GRABEN**

OT LAGERLECHFELD

Stadtbergen, den 2000-04-25  
geändert, den 2000-06-13



**ALOIS STROMAYR**  
DIPLOM-ING. UNIV. ARCHITEKT BDB/VFA  
POSTSTRASSE 1165  
86391 STADTBERGEN



**DIPL. ING. ARCHITEKT BDB/VFA ALOIS STROMAYR  
AM GRABEN 15, 86391 MARKT STADTBERGEN**

## **1. Entwicklung und Veranlassung**

Die Gemeinde Graben hat im Jahre 1990 am westlichen Ortsrand des OT Lagerlechfeld ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Für den absehbaren Bedarf wurden ca. 1,40 ha bereitgestellt. Inzwischen ist die Fläche bebaut und es ist ein weiterer Bedarf gegeben.

Aufgrund der verstärkten Nachfrage hat der Gemeinderat beschlossen, das Gewerbegebiet zu erweitern (Bebauungsplan L 14).

Diese Erweiterung ist inzwischen ebenfalls bebaut, bzw. in Händen von Firmen.

- 1.1 Um den weiteren Nachfragen gerecht zu werden, hat der Gemeinderat mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen geplant, sowie im Süden des OT Wohnbau- und Grünflächen.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist inzwischen vom Landratsamt genehmigt worden.

- 1.2 Der Bereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- 1.3 Die übergeordneten Planvorgaben sind im Landesentwicklungsprogramm/ Regionalplan 9 der Region Augsburg aufgeführt.

Die wichtigsten Ziele wurden bei der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt und haben zu den entsprechenden Ausweisungen geführt.

## **2. Städtebauliche Zielvorstellungen**

Das Gebiet wird von folgenden Vorgaben bzw. Zwangspunkten beeinflusst :

- die im Süden bestehende Verbindungsstraße Graben - Lagerlechfeld mit Anschluss an die Bundesstraße.
- das im Osten bestehende Gewerbegebiet
- die künftige Ortsrandlage im Westen

Durch diese Vorgaben wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise mitbestimmt.

## 2.1 Bauweise - Gestaltung

Da das Gebiet für die Ansiedlung von Betrieben und Geschäften dient, wurde die Bauweise und die Bauformen den entsprechenden Bedürfnissen angepasst.

Gleichzeitig wurde darauf geachtet, dass es sich in der Gestaltung dem Bestand angleicht und somit eine Einheit mit dem angrenzendem Gebiet darstellt.

Die Festsetzung maximaler Traufhöhen hält die Höhenentwicklung der Gebäude im realistischen Grenzen und begrenzt damit die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes wird empfohlen, keine Sockel im Zuge der Einfriedung zu errichten.

## 2.2 Baufenster - Grundstücksgrößen

Die Gemeinde ist bereits im Besitz fast aller Grundstücke. Um nun auf die Wünsche der Betriebe hinsichtlich Flächenbedarf reagieren zu können, wurde die mögliche innere Erschließung nicht festgesetzt.

Es könnte also auch ein Betrieb mit großem Flächenbedarf entstehen.  
Die Gemeinde wird und muss also beim Flächenverkauf die Entscheidung für die Restgrundstücke hinsichtlich der Erschließung beachten.

## 3. Erschließung Ver- und Entsorgung

### 3.1 Verkehrserschließung

Die Haupterschließung erfolgt von der Lechfelder Straße aus. Ein zweiter Anschluss ist durch die Verlängerung der Handwerkerstraße gegeben.

### 3.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet kann durch Anschluss des Kanals in der Gewerbestraße bzw. Lechfelder Str. entsorgt werden. Graben ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes für die Lechfeldgemeinden. Die Kläranlage des Verbandes ist voll ausgebaut und gewährleistet eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung.

#### Niederschlagswasser- wasserwirtschaftliche Zielsetzung und Hinweise

Der zunehmenden Bodenversiegelung soll entgegengewirkt und die Versickerungsfähigkeit von Flächen soll erhalten bzw. Lechfelder Str. 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 versickern.

Niederschlagswasser von nicht frequentierten Parkplätzen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenzone zu versickern (z.B. Rasengittersteine).

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen nicht befahrenen Flächen ist unter Beachtung des ATV- Arbeitsblattes A 138 dem Untergrund zuzuführen.

Fuß- und Radwege sollten durchlässig gestaltet werden (z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, ggf. auch sandgeschlämmt Kies- und Schotterdecken).

### Erlaubnisfreie Versickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Die gemeindliche Entwässerungssatzung wäre entsprechend anzupassen. Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) wird hingewiesen (A 138 - „Bau- und Bemessung von Anlagen zu dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“).

Die Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes sind für eine Versickerung voraussichtlich geeignet. Ihre Eignung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

### 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).

## Einsatz von Wärmepumpen

Der Baugrund im Baugebiet ist für einen Einsatz von Wärmepumpen/ Erdwärmesonden geeignet.

Die Begutachtung kann durch private Sachverständige erfolgen. Das Baugebiet kann in die Liste der bezeichneten Gebiete aufgenommen werden. Das Wasserwirtschaftsamt wird dazu einen entsprechenden Hinweis an das Landratsamt geben.

### Hinweis für die Kreisverwaltungsbehörde:

- Bei Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Bereich des Bebauungsplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken.
- Zu einem Einsatz von Wärmepumpen im Bereich des Baugebietes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken.  
Das Baugebiet kann in die Liste der bezeichneten Gebiete aufgenommen werden.

## 3.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch den Zweckverband für Wasserversorgung der Lechgemeinden gesichert. Das Gebiet kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes jederzeit erschlossen werden.

### 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. Zur Entnahme des Löschwassers sind im Abstand von ca. 140 m Hydranten einzubauen.

## 3.4 Grundwasser

Es kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser so tief unter dem Gelände ansteht, dass keine Auswirkungen auf die künftigen Baumaßnahmen zu erwarten sind (Grundwasser ca. 4-7 m unter Gelände).

## 3.5 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.

Um bei Bau- und Reparaturarbeiten nicht die gesamten Stromkreise abzuschalten zu müssen, ist der Einbau von Kabelschränken (Abmessungen: Länge 1,0 m, Breite 0,35 m und Höhe mit Sockel 1,20 m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die neuen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt, werden die Verteilerschränke unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken aufgestellt, dass die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

Der Versorgungsträger (LEW) teilt mit:

- a.) Im südlichen Bereich des Baugebietes verlaufen unsere 20-kV-Kabelleitungen GN 100 und GN 103. Die Leitungstrassen dieser Kabelleitungen haben wir eingezeichnet. Wir bitten Sie, die Kabelleitungen entsprechend in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Beschränkungen im Schutzbereich der 20-kV-Kabelleitungen GN 100 und GN 103.

Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Da bei einer Beschädigung der vorzitierten Kabelanlagen Lebensgefahr besteht und es außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich die genauen Kabel-Einmesspläne im

LEW- Kundenbezirk Schwabmünchen  
Siemensstr. 30  
86830 Schwabmünchen  
Tel. 08232/4635

zu beschaffen.

- b.) Die Stromversorgung des ausgewiesenen Gebietes ist nach entsprechender Erweiterung des Niederspannungs-Kabelnetzes aus der bestehenden, außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Transformatorenstation Nr. 171 U „Gewerbestraße“ gesichert.

Sollte es jedoch zur Ansiedlung von Betrieben mit höheren Anschlusswerten kommen, wird die Aufstellung einer zusätzlichen - Transformatorenstation mit 20-kV-Kabeleinbindung erforderlich. Das von uns eingezeichnete Stationssymbol weist lediglich auf diese Planung hin; nähere Details dazu ergeben sich erst, wenn greifbare Planungen bekannt sind.

Für sämtliche Neubauten werden Kabelanschlüsse errichtet.

## Kabelverlegungsarbeiten

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten bitten wir um ein Spartengespräch, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen. Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- . Wasser- und Kanalleitungen sind eingebbracht,
- . die Straßenrohplanie ist erstellt,  
die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe  
der zugehörigen
- . Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.

Die Freigabe des Baugebietes zur Erstellung der Neubauten darf erst nach Verlegung sämtlicher Versorgungsleitungen erfolgen.

### 3.6 Fernmeldetechnik

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

### 3.7 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg.. Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichend Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen, die von der Straße gut erreichbar sind (Straßenrand).

### 3.8 Altlasten

Mit Altlasten ist in diesem Bereich nicht zu rechnen, es sind auch keinerlei diesbezügliche Hinweise bekannt. Nach Erhebungen und Rücksprache mit Bürgern und Grundbesitzern sind die betroffenen Grundstücke nicht verändert worden.

### 3.9 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelungen sind auf das notwendigste zu begrenzen.

## **4. Immissionssituationen**

### **4.1 Fluglärm**

Der Bereich des Gewerbegebietes liegt in der Flug- Lärmschutzzone Ci des Militärflugplatzes Lagerlechfeld.

In der Zone Ci ist mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 54 dB (A) bis zu 67 dB (A) zu rechnen.

Bei den Bauausführungen sind diese Gegebenheiten zu berücksichtigen.

### **4.2 Verkehrslärm**

Mit Verkehrslärmbelästigungen ist nicht zu rechnen.

### **4.3 Beeinträchtigung durch Landwirtschaft**

Das Baugebiet liegt in einem von landwirtschaftlicher Nutzung noch relativ stark geprägten Bereich.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehen, hinzunehmen. Besonders weisen wir darauf hin, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung und Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr- auch vor 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. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Befüllen der Fahrsilos und auch die Futterentnahme mit inbegriffen ist.

## **5. Bodendenkmale**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet (vor allem im nördlichen Gebiet), muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

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 Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege (Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten,

Tel. 08271-81570, Fax 08271-815750) mitgeteilt werden.

e)	ca. 200 Ifdm Park/ Grünstreifen a DM 140,00	= DM 28.000,00
f)	ca. 270 Ifdm Wasserleitung mit Hydranten und Schieber a DM 480,00	= DM 129.600,00
g)	ca. 5 Brennstellen a DM 4.300,00	<u>= DM 21.500,00</u> = DM 469.350,00
h)	Kreuzungsausbau mit Kreisstraße	ca. DM 60.000,00
i)	ca. 200 Ifdm Kanal a DM 700,00	ca. DM 140.000,00

- 8.2 Die Gemeinde ist bereits im Besitz der gros der Flächen und wird den Rest noch erwerben. Die Gemeinde wird das Gelände voll erschlossen verkaufen.
- 8.3 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BauGB gelten die Ortsatzungen.

## 9. Gemeinschaftseinrichtungen

- 9.1 Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind im OT Lagerlechfeld sowie Graben ausreichend Geschäfte.
- 9.2 Die Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ärzte usw. sind ebenfalls vorhanden (Graben).

## 10. Verwirklichung der Planung

- 10.1 Da die Gemeinde die Flächen erwerben kann, entfällt ein Umlegungsverfahren.
- 10.2 Die Bebauung erfolgt nach Bedarf und Rechtskraft des Planes.

Graben, den 11. Januar 2001

  
H. Winkler, 1. Bürgermeister



## **6. Belange des Naturschutz Grünordnung und Gestaltung**

- 6.1 Das Gebiet liegt im Lechfeld.  
Die Fläche wird zur Zeit als Grünland, untergeordnet als Ackerflächen genutzt.  
Es handelt sich also um eine intensiv genutzte, landwirtschaftliche Nutzfläche.  
Der Bereich stellt sich als eine ausgeräumte Feldflur ohne jeden Baum und Strauch dar.
- 6.2 Der Gemeinderat hat im Rahmen der Bebauungsplanentwicklung festgelegt, die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (kein voller Ausgleich). Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Ausgleichsflächen im Süden zusammenhängend um den Friedhof und die Sportstätten situiert. Hier wurde die Gewerbefläche bereits mit angesetzt.
- 6.3 Den Belangen von Natur- und Landschaft wird durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:
- Ortsrandeingrünung im Westen
  - Grün- Festsetzungen für Baugrundstücke- Parkflächen
  - Ausgleichsflächen im Süden
- 6.4 Es wird empfohlen, zwischen den Baugrundstücken auf Sockel zu verzichten.

## **7. Bauflächen**

- |   |   |                        |
|---|---|------------------------|
| 7.1 Größe des Geltungsbereiches           | = | 2,75 ha                |
| 7.2 mögliche Erschließung                 | = | ca. 0,30 ha            |
| 7.3 bestehende R + F mit Grünstreifen     | = | ca. 890 m <sup>2</sup> |
| 7.4 max. Nettoland ohne jede Erschließung | = | 2,45 ha                |

## **8. Erschließung**

- 8.1 Für die Erschließung sind, wenn die mögliche Erschließung zur Ausführung kommt, mit ca. folgenden Kosten zu rechnen :
- |   |                 |
|---|-----------------|
| a) Grunderwerb                              | /               |
| b) 210 lfdm Straße mit 6,5 m<br>a DM 795,00 | = DM 166.950,00 |
| c) 60 lfdm Straße mit 5,5 m<br>a DM 675,00  | = DM 40.500,00  |
| d) 460 lfdm Gehweg mit 1,5 m<br>a DM 180,00 | = DM 82.800,00  |