

A) PLANZEICHNUNG, B) ZEICHENERKLÄRUNG, D) ALLGEMEINE
VORSCHRIFTEN, E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, F) TEXTLICHE
HINWEISE , G) BEGRÜNDUNG, H) ANLAGEN

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „GRABEN SÜD“ MIT BEGRÜNDUNG



GEMEINDE GRABEN
LANDKREIS AUGSBURG

Rechtsverbindliche Fassung

Neusäß, den	17.08.2022
geändert am	26.10.2022
geändert am	08.02.2023
geändert am	22.03.2023



SteinbacherConsult
... invent the future



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

INHALTSVERZEICHNIS

URSPRÜNGLICHE FASSUNG IN KRAFT GETRETEN AM 11.10.1965 MIT ÄNDERUNGSGELTUNGSBEREICH	3
1. Planzeichnung M 1 : 2.000	3
2. Zeichenerklärung der ursprünglichen Fassung vom 11.10.1965	4
3. Satzung der ursprünglichen Fassung vom 11.10.1965	6
PRÄAMBEL	10
D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	10
1. Inhalt des Bebauungsplanes	10
2. Bestandteile	10
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH	12
1. Maß der baulichen Nutzung	12
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
2. Gestaltung der Gebäude	12
3. In-Kraft-Treten	13
F) TEXTLICHE HINWEISE	14
1. Niederschlagswasser	14
2. Grundwasser	15
3. Immissionsschutz	15
4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	16
5. Denkmalschutz	17
6. Artenschutz	17
G) BEGRÜNDUNG	19
1. Anlass der Planung	19
2. Planungsvorgaben	19
3. Lage und Beschaffenheit des Gebietes	19
4. Verfahren	19
5. Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG	20
6. Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der Gebäude	21
H) ANLAGEN	22

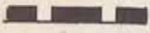
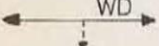
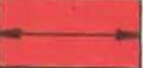
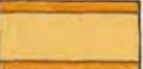
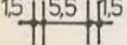
URSPRÜNGLICHE FASSUNG IN KRAFT GETRETEN AM 11.10.1965 MIT ÄNDERUNGSGELTUNGSBEREICH

1. Planzeichnung M 1 : 2.000



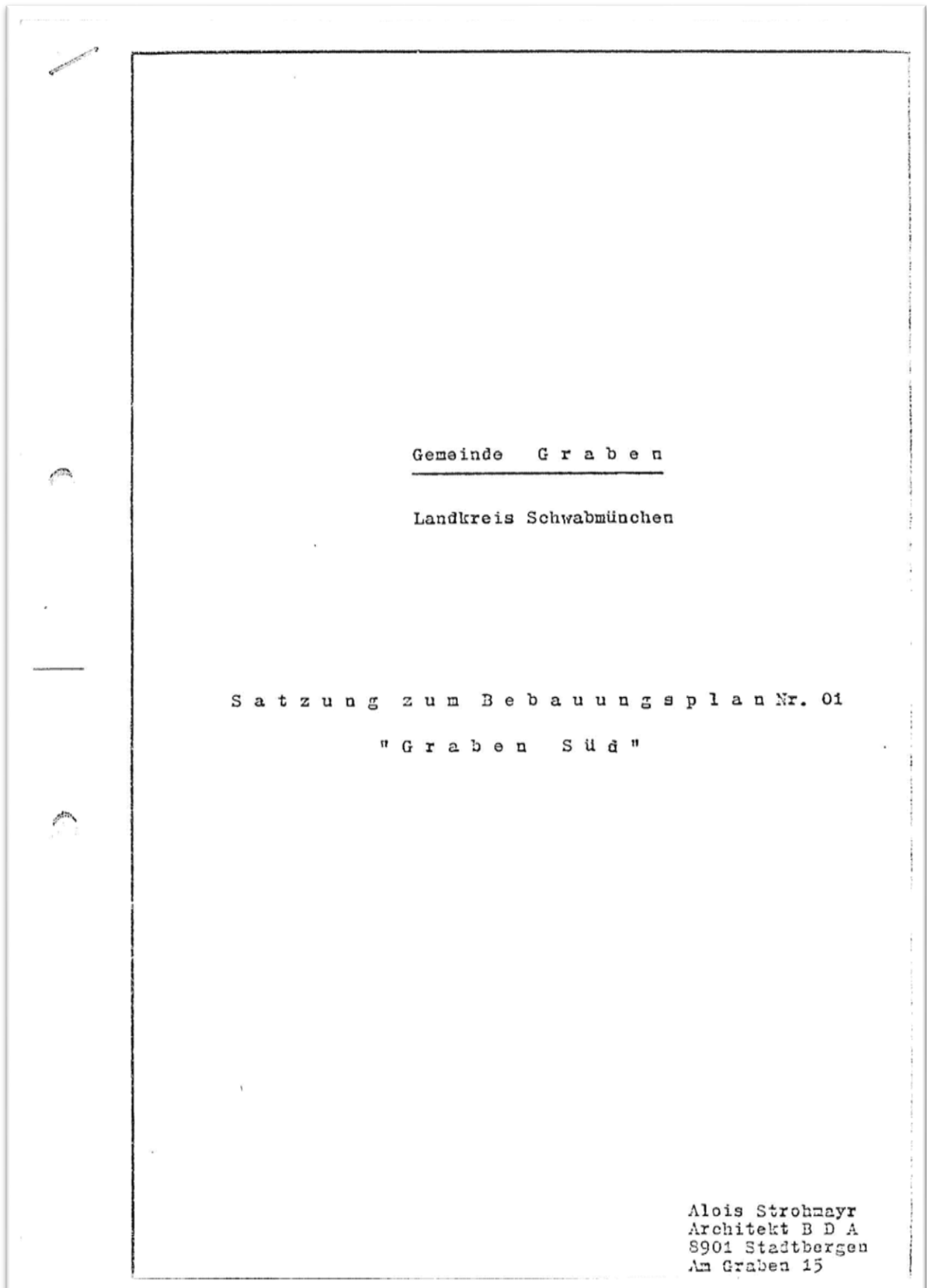
© Bayerische Vermessungsverwaltung

2. Zeichenerklärung der ursprünglichen Fassung vom 11.10.1965

ZEICHENERKLÄRUNG	
Festsetzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenze
(I) (II) (III)	Zahl der Vollgeschoße zwingend
(I+D)	Zahl der Vollgeschoße zwingend wobei das 2.Geschoß im Dachraum sein muß
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
(0,5) (0,8) (1,0)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	WALMDACH MIT HAUPT-UND NEBENFIRSTRICHTUNG
SD	SATTELDACH
	Firstrichtung
	Geplante Flächen für Garagen
	Flächen ohne Einfriedung
	Öffentliche Grünflächen - Parkanlagen
	Verkehrsfläche mit Unterteilung
	Eckausrundungen von Straßen
	Maßangabe



3. Satzung der ursprünglichen Fassung vom 11.10.1965



- 2 -

Die Gemeinde Graben erläßt als Satzung auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl.I. S. 541) und des Art. 107 Abs. 1 Ziffer 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 1. August 1962 (GVBL.S.179) in der Fassung vom 21. August 1969 (GVBL.S.263) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Schwabmünchen vom genehmigten

B e b a u u n g s p l a n

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Graben Süd" gilt die vom Architekten BDA, Alois Strohmayer, 8901 Stadtbergen, Am Graben 15, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 11.6.70, in der Fassung vom 16.9.71, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Das Gebiet des ganzen Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 1.1.1969 (BGBl.I.S. 1237) festgesetzt.

§ 3

Bauweise

1. Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Abs. 2 die offene Bauweise
2. Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der Grundstücksgrenze zu errichten.
Ausnahmsweise können sie unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen an anderer Stelle, aber innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

§ 4

Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

- 3 -

2. Sonstige Nebengebäude (sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 25 qm zulässig) sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.
3. Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
4. Flächen zwischen Garagen und öffentlichen Straßen dürfen nur dann eingezäunt werden, wenn die Vorgartentiefe mehr als 5 m beträgt.

§ 5

Gestaltung der Gebäude

1. Die Dächer von Wohngebäuden dürfen nur mit rotbrauner Ziegeldindeckung versehen werden.
2. Untergeordnete Nebengebäude und Garagen können mit Pult- oder Flachdächern bei zweckentsprechender Eindeckung ausgeführt werden.
3. Bei Hauptgebäuden mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß (I+D) muß die Dachneigung zwischen 48° - 52° liegen. Die Höhe von Dachausbauten darf 1.50 m, ihre Länge die halbe Dachlänge nicht überschreiten, Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.
4. Bei zwei- und dreigeschoßigen Hauptgebäuden (II bzw. III) muß die Dachneigung zwischen 28° und 32° liegen. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.
5. Bei den erdgeschoßigen Bauten (I) sind ausnahmsweise Satteldächer zulässig, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 6

Sockelhöhe

1. Bei den erdgeschoßigen Bauten (I bzw. I + D) darf die Sockelhöhe höchstens 25 cm betragen (Gemessen o.k. Gehweg bis o.k. Kellerdecke)
2. Bei den zwei- und dreigeschoßigen Gebäuden darf die Sockelhöhe höchstens 40 cm betragen.

§ 7

Einfriedungen

1. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

- 4 -

sind als senkrecht gegliederte Lattenzäune herzustellen.
(Material Holz oder optisch ähnlich)

Betonsockel dürfen höchstens 0.30 m betragen. Die Zaun-
höhe einschl. Sockel darf 1.10 m nicht überschreiten.

2. Als Trennzäune ist Maschendraht an Stahlsäulen zu ver-
wenden, der mit bodenständigen Hecken zu hinterpflanzen
ist.
3. Andersgestaltete Zäune sind ausnahmsweise zugelassen,
wenn sie sich in das beabsichtigte Straßen- und Ortsbild
einfügen.
4. Die in der Bebauungsplanzeichnung grün schraffierten
Flächen dürfen gegen die Verkehrsflächen nicht eingefriedet
werden.

§ 8

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 12
BBauG rechtsverbindlich.

Graben, den

.....
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Graben erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021, Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 426), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352) folgende

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gaben Süd“ als Satzung.

D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 17.08.2022., in der Fassung vom 26.10.2022, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- 1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Flurstücknummern: 1, 1/1, 1/7, 1/8, 1/10, 23/4, 35/16, 156, 156/1, 157, 158, 158/3, 160, 161, 161/1, 161/2, 163, 163/1, 163/2, 163/3, 164/4, 163/5, 163/6, 163/7, 163/8, 163/9, 163/10, 163/11, 163/12, 163/13, 163/14, 163/15, 163/16, 163/17, 163/28, 163/29, 163/30, 163/31, 163/32 und 163/33 (Gemarkung Graben).

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Übersicht im M 1 : 25.000
- Flächennutzungsplan im M 1 : 10.000
- Luftbild im M 1: 2.500
- Ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans
im M 1 : 2.000

- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000
- B) Zeichenerklärung 1. Änderung und Erweiterung
- C) Verfahrensvermerke
- D) Allgemeine Vorschriften
- E) Textliche Festsetzungen
- F) Textliche Hinweise

Beigefügt ist:

- G) Begründung
- H) Anlagen

Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gaben Süd“ in der Fassung vom 11.10.1965 mit Ausnahme der in dieser Satzung geänderten Festsetzungen.

Die Änderungen beziehen sich auf die folgenden Nummern der textlichen Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gaben Süd“ in der Fassung vom 11.10.1965:

Des Weiteren werden hinsichtlich der Festsetzungen durch Planzeichen die Baugrenzen im gesamten Änderungsgeltungsbereich (Siehe Planzeichnung 6. Änderung) geändert.

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN ÄNDERUNGSBE- REICH

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)

Die Nr. 1 „Maß der baulichen Nutzung“ ersetzt die ursprünglich zwingend vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse wie folgt:

- „Ein Vollgeschoss zwingend“ wird zu „Maximal zwei Vollgeschosse zulässig“
- „Drei Vollgeschosse zwingend“ wird zu „Maximal drei Vollgeschosse zulässig. Das dritte Vollgeschoss muss sich im Dachraum befinden.

Auf die Nutzungsschablone in der Planzeichnung wird verwiesen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

2. Gestaltung der Gebäude

Die Nr. 2 „Gestaltung der Gebäude“ ersetzt den § 5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gaben Süd“ in der Fassung vom 11.10.1965.

Für die Hauptgebäude sind gemäß der Planzeichnung Walmdächer und Satteldächer zulässig.

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Firstrichtung ist einzuhalten.

Bei Hauptgebäuden mit Satteldach ist eine maximale Dachneigung von 45° zulässig.

Bei Hauptgebäuden mit Walmdach ist eine maximale Dachneigung von 20° zulässig.

Die Höhe von Dachaufbauten darf 1,50 m, ihre Länge die halbe Dachlänge, nicht überschreiten. Der First von Dachaufbauten muss unterhalb des Hauptfirstes liegen. Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK-Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK-Sparren, darf 60 cm nicht übersteigen. Dies gilt für Einzelhäuser, Doppelhaushälften bzw. Reihenselemente.

Nebengebäude und Garagen dürfen nur mit Walm- oder Satteldächern entsprechend den Hauptgebäuden, oder Pult- bzw. Flachdächern ausgeführt werden.

Die Dacheindeckung von Hauptgebäuden hat mit rotbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegeln zu erfolgen. Ein anderes Material ist nur dann zulässig, wenn es in seiner optischen Wirkung dem festgelegten Material gleichkommt. Bei Wintergärten sind auch Eindeckungen mit Glas zulässig.

Solare Anlagen sind zulässig.

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen oder abgetönten Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Außenwände nicht zulässig.

3. In-Kraft-Treten

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gaben Süd“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Graben, den

.

Andreas Scharf, 1. Bürgermeister

(Siegel)

F) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder falls möglich dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen zugeführt werden. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Bei Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen. Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern, wobei das natürliche Abflussverhalten nicht so verändert werden darf, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst

hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

2. Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim zuständigen Landratsamt zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

3. Immissionsschutz

3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.2 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Um Belästigungen durch Luftwärmepumpen zu vermeiden, müssen Geräte, wenn sie außerhalb von Gebäuden errichtet werden, die Immissionsrichtwerte [tags 55 dB(A) bzw. nachts 40 dB(A)] am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort

nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Gegebenenfalls sind die Geräte zur Einhaltung dieser Vorgabe schalltechnisch wirksam ein zu hausen.

Bei der Wahl des Aufstellungsortes wird Folgendes empfohlen:

- Ausrichtung der Anlagen in Richtung der Verkehrsflächen, um einen größeren Abstand zum Nachbargrundstück zu erreichen.
- Das Gerät sollte nicht zwischen zwei reflektierenden Flächen (Hauswände, Vordach) aufgestellt werden. Wenn der Gerätelärm von massiven Wänden reflektiert wird, erhöht sich der Geräuschpegel am Immissionsort.
- Außen aufgestellte Geräte sollten nicht auf schallharten Böden wie Beton, Fliesen oder Asphalt aufgestellt werden. Besser sind z.B. Grasflächen, Rindenmulch o.ä.
- Der Luftstrom des Ventilators muss sich auf eine Länge von 3-5 m ungehindert ausbreiten können.
- Einhausung der Anlagen ist ggf. zu empfehlen.

Bei der Wahl des Gerätes wird Folgendes empfohlen:

- Aus Sicht des Lärmschutzes ist eine Innenaufstellung zu bevorzugen.
- Das Gerät sollte einen möglichst geringen Schallleistungspegel haben. Ein Schallleistungspegel von 50 dB(A) entspricht dem aktuellen Stand der Technik.
- Die Anlage darf möglichst wenig tieffrequente Geräuschanteile erzeugen. Auch dürfen Geräusche nicht tonhaltig sein, d.h. es sollten keine Einzeltöne (Brummen, Pfeifen) hervortreten.

Ausreichend dimensionierte Pufferspeicher können Anschaltvorgänge und Betriebszeiten zur Nachtzeit verringern.

4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das zuständige Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das zuständige Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird

und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

5. Denkmalschutz

5.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

5.2 Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

6. Artenschutz

Bei Gehölzbeseitigung ist der besondere Artenschutz des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (hier insbesondere Fledermäuse, Vögel und Kleinsäuger wie z. B. Eichhörnchen) zwingend ganzjährig zu beachten. Das bedeutet, dass vor der Fällung von Bäume/Hecken, diese von qualifizierten Personen vorab auf Baumhöhlen, Astlöcher bzw. Vogelnester oder andere mögliche Habitate geschützter Arten geprüft werden müssen. Sollten solche Habitate vorhanden sein, muss vor der Fällung eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei

der Regierung von Schwaben beantragt werden. Erforderliche Fällungen müssen nach den Vorgaben des § 39 BNatSchG durchgeführt werden.

Vor der geplanten Sanierung der Gebäude sind diese hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu überprüfen und ggf. eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

G) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Graben beabsichtigt mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Graben Süd“ der Flächensparoffensive des Freistaates Bayern zu entsprechen und dadurch die Nachverdichtung im Bereich bestehender Bebauung voranzutreiben. Mit der Änderung werden die Baugrenzen im Planungsgebiet angepasst sowie das Maß der baulichen Nutzung neu definiert. Da es sich um eine Bauleitplanung im Bereich von einer Bestandsbebauung handelt, ist diese darauf ausgelegt, dass diese geschützt bleibt. Das bestehende Baurecht wird dadurch nicht eingeschränkt.

2. Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Graben ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Graben Süd“ hat in seiner ursprünglichen Fassung bereits als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dem Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB („Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“) wird entsprochen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die vorliegende Planung setzt das Ziel des Landesentwicklungsprogramms „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ vollumfänglich um. Sie stärkt die Innenentwicklung, da die Möglichkeit der Nachverdichtung vorrangig genutzt wird. Daraus resultierend ist die Stärkung hinsichtlich der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale sowie kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen (vgl. LEP Bayern 2020, 3.2 [Z] Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

3. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Lechfelder Straße im Ortskern des Gemeindegebietes. Das Plangebiet ist weitestgehend eben und hat eine Größe von ca. 33.000 m².

4. Verfahren

Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Graben Süd“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für das im Innenbereich liegenden Bereich nach § 13 a BauGB gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Graben Süd“ gilt weiterhin die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962. Die genannte Fassung der Baunutzungsverordnung ist seit seinem Satzungsbeschluss im Jahre 1965 Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 „Graben Süd“. Hierbei handelt es sich um eine „statische“ Verbindung, so dass sich die späteren Änderungen der Baunutzungsverordnung nicht auf den bereits in Kraft befindlichen Bebauungsplan auswirken (vgl. BVerwG, Urt. V. 27.02.1992 – 4 C 43.87 -, BVerwGE 90,57; Urt. V. 05.12.1986 – 4 C 31.85 -, BVerwGE 75, 262; VGH Bad.-Württ., Urt. V. 07.07.2017 – 3 S 381/17 -, VBIBW 2018, 34; Senatsbeschl. V. 27.01.1999 – 8 S 19/99 -, VBIBW 1999, 268). Durch die einzelnen Teiländerungen kam es nicht zu einem Außerkrafttreten des Bebauungsplanes. Das hat zur Folge, dass weiterhin die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1962 maßgeblich ist für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes.

5. Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

Unabhängig von den Regelungen des § 13 BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, so dass deren Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden. (vgl. hierzu den Fachbeitrag Artenschutz vom November 2019 unter Punkt G) Anlagen)

- Natura 2000 – Gebiete: Es sind keine Natura 2000 – Gebiete betroffen.
- Schutzgebiete: Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“. Das Vorhaben greift aber nicht in das Schutzgebiet ein. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind daher nicht zu erwarten.
- amtlich kartierte Biotop: Im Plangebiet selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotop.
- Artenschutzrechtliche Belange: Die Fläche ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut, so dass Vorkommen von seltenen Arten in diesem Bereich nicht zu erwarten sind.

Es ist davon auszugehen, dass sich durch die zu erwartende Nachverdichtung insgesamt keine Verschlechterung der Lebensraumstrukturen ergibt.

Fazit: Es werden keine Anhaltspunkte für das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbot) gesehen.

6. Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der Gebäude

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der Gebäude wird diesbezüglich angepasst, dass das Ziel der Nachverdichtung umgesetzt werden kann, ohne das Ortsbild nachteilig zu beeinträchtigen.

H) ANLAGEN