

- C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, E) BEGRÜNDUNG
F) UMWELTBERICHT

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „GRABEN OST 1“ MIT GRÜNORDNUNGSPLAN



GEMEINDE GRABEN
LANDKREIS AUGSBURG

Rechtskräftige Fertigung

Neusäß, den 27.10.2009
geändert am 07.04.2010
geändert am 02.06.2010

 Steinbacher-CONSULT
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Beratung, Planung, Projekt - und Baumanagement
Telefon: 0821 / 46059-0
Telefax: 0821 / 46059-99
Internet: <http://www.Steinbacher-Consult.com>
eMail: info@Steinbacher-Consult.com



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

Proj.-Nr. 109563

Inhaltsverzeichnis

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. Inhalt des Bebauungsplanes	3
2. Art der baulichen Nutzung	3
3. Maß der baulichen Nutzung	3
4. Bauweise, Grenzabstände	4
5. Höhen, Dachneigung	4
6. Gestaltung der Gebäude	4
7. Grünordnung	5
8. Immissionsschutz	7
9. Grundwasserschutz	7
10. Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen	8
11. Geländeänderungen	8
12. Einfriedungen	8
13. Versorgungsanlagen	9
14. Sonstige textliche Festsetzungen	9
15. In-Kraft-Treten	9
E) BEGRÜNDUNG	10
1. Entwicklung und Veranlassung	10
2. Städtebauliche und ortspraktische Zielvorstellung	10
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
4. Belange des Naturschutzes, Grünordnung	14
5. Überprüfung der Eingriffsregelung gemäß Leitfaden	14
6. Umweltverträglichkeitsprüfung	15
7. Flächen	15
8. Einwohner	15
9. Immissionsschutz	16
10. Denkmalschutz	17
11. Verwirklichung der Planung	17

F) UMWELTBERICHT	18
1. Einleitung	18
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	18
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	19
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	20
5. Planungsalternativen	20
6. Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	20
7. Zusammenfassung	21

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Graben erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung vom 14.08.2007 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

**Bebauungsplan Nr. 27
„Graben Ost 1“
mit Grünordnungsplan**

als Satzung.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 27.10.2009 in der Fassung vom 02.06.2010, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

Wohngebäude

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.
- 3.2 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.
- 3.3 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Bauweise, Grenzabstände

- 4.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Es gilt die offene Bauweise.

5. Höhen, Dachneigung

5.1 Wandhöhen

Bei einer zulässigen Dachneigung von 25°- 45° darf die Wandhöhe 4,0 m nicht überschreiten, gemessen von OK-Fahrbahnrand bis UK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

Bei einer zulässigen Dachneigung von 8°- 25° darf die Wandhöhe 6,0 m nicht überschreiten, gemessen von OK-Fahrbahnrand bis UK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

5.2 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe, d. h. die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK Rohbeton) darf höchstens 0,35 m betragen, gemessen von OK Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich.

5.3 Dachneigungen

Werden die Gebäude mit Wandhöhen bis 4,0 m errichtet, ist eine Dachneigung von 25°- 45° zulässig.

Werden die Gebäude mit Wandhöhen zwischen 4,0 m und 6,0 m errichtet, ist eine Dachneigung von 8°- 25° zulässig.

6. Gestaltung der Gebäude

6.1 Hauptgebäude

Geneigte Dächer sind mit dunklen bis rotbraun getönten Materialien einzudecken. Nicht zulässig sind Tonnendächer und Flachdächer. Bei Anbauten (wie z. B. Wintergärten) sind auch Eindeckungen mit Glas mit abweichenden Dachneigungen zulässig.

An die Hauptgebäude können Seitenflügel mit abweichender Firstrichtung angebaut werden, deren Gesamtfläche 50 v. H. der überbauten Fläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet. Die Seitenflügel sind mit einem Giebel abzuschließen und die Firsthöhe muss unter dem Hauptfirst liegen.

Bei einem durchgehenden Pultdach über das gesamte Gebäude ist bei einer Seite eine maximale Wandhöhe von 8,0 m zulässig. Bei versetzten Pultdächern ist der Hochpunkt in der Gebäudemitte \pm 1,5 m anzuordnen.

Doppelhäuser Dacheindeckungsmaterialien sind einheitlich zu wählen. Die Trauf- und Firsthöhen sind einander anzugeleichen.

6.2 Nebengebäude und Garagen

Geneigte Dächer sind mit dunklen bis rotbraun getönten Materialien einzudecken. Nicht zulässig sind Tonnendächer. Bei geneigten Dächern ist die Dachform, -neigung und -eindeckung gleich dem Hauptgebäude zu verwenden.

6.3 Dachüberstand

Bei allen Gebäuden ist ein maximaler Dachüberstand von 50 cm zulässig. Über Eingängen, Balkonen und Terrassen sind auch größere Vorsprünge zulässig, wenn sie von Stützen getragen werden.

6.4 Dachaufbauten

Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Die Länge der Aufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge (einzelne oder Summe der Aufbauten) betragen und muss mind. 1,5 m vom Ortsgang entfernt sein. Der First von Dachaufbauten muss unterhalb des Hauptfirstes liegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

6.5 Solaranlagen

Solaranlagen dürfen bei geneigten Dächern nur parallel zu den jeweiligen Dachflächen errichtet werden.

Auf Flachdächern aufgeständerte Solar- bzw. Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche über 9,0 m² sind nicht zulässig.

7. Grünordnung

7.1 Jegliche Begrünung ist fach- und standortgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sämtliche Bäume sind mit einer Mindestgröße von 16 -18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe, die Sträucher mit einer Größe von 60 -100 cm, entsprechend der Pflanzliste und Planzeichnung zu pflanzen.

Abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

7.2 Verkehrsbegleitgrünflächen

Im Bereich der inneren Erschließungsstraßen sind wie zeichnerisch dargestellt, Laubbäume der 1. und 2. Wuchsklasse mit einer Mindestgröße von 18 – 20 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

7.3 Baugrundstücke

Für die Durchgrünung ist pro Baugrundstück ein Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse zu pflanzen. Anstelle des Laubbaumes kann auch ein Obstbaum -Hochstamm- gepflanzt werden. Formhecken mit Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

7.4 Durchführungstermine

öffentliche Pflanzungen: 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen;

private Pflanzungen: 1 Jahr nach Bezug der Wohngebäude

7.5 Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsklasse	
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume 2. Wuchsklasse	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula verrucosa</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Kirsche in Sorten	<i>Prunus spec.</i>
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Wildbirne in Sorten	<i>Pyrus spec.</i>

Sträucher	
Amelanchier	<i>Felsenbirne</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus oxyacantha</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bibernellrose	<i>Rosa spinosissima</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

8. Immissionsschutz

8.1 Landwirtschaft

Die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke (im Osten und Süden) entstehenden Emissionen sind zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen (ortsüblich).

8.2 Lechfelder Straße

Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Lärmschutzklasse 3 entsprechen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer der Wohngebäude entlang der Lechfelder Straße ist mindestens ein Fenster zur Belüftung an der Südfront erforderlich, bzw. aktive Belüftungseinrichtung einzubauen. Die Belüftungseinrichtungen müssen eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 40 dB (gemäß DIN 52210 Luft- und Trittschalldämmung – Messverfahren) aufweisen. Lärmschutzfenster bzw. Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden.

Hinweis.

Eine übliche Nutzung der Frei- und Gartenbereiche mit der entsprechenden, einem Wohngebiet zuzuordnenden Ruhe ist in der Nähe des angrenzenden Lärmschutzbereichs für Fluglärm nicht immer gegeben und kann nicht erwartet werden.

9. Grundwasserschutz

9.1 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig. Flächen von mehr als 40 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenplaster, Rasensteine).

9.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser soll in Zisternen aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden, oder aber es ist dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen oder Schächte breitflächig zuzuführen. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden (Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138).

10. Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen

- 10.1 Für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sind pro Wohneinheit 2 KFZ-Stellplätze zu errichten. Für Gebäude mit 2 Wohneinheiten sind 3 Stellplätze zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) zählt nicht als Stellplatz.
- 10.2 Garagen und Carports sind mind. 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden.
- 10.3 Eine Überdachung des Stauraumes ist nur mit Flachdach und seitlich offen zulässig. Die Überdachung darf maximal 2,50 m hoch sein (OK Dach), so breit wie die zugehörige Garage und darf bis zur Straßenbegrenzungslinie reichen.
- 10.4 Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung abzustimmen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. In Verbindung mit Wohngebäuden können die Garagen und Nebengebäude auch unter abgeschleppten Dächern liegen.
- 10.5 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der Nebengebäude einheitlich zu gestalten. Bei einseitigem Grenzanbau einer Garage mit Giebel an der Grundstücksgrenze, kann das Dach auch mit einem Walm abgeschlossen werden.
- 10.6 Garagen und Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze eine Länge von 10,0 m nicht überschreiten (ohne Stauraumüberdachung).
- 10.7 Transformatorenstationen der Stromversorgungsunternehmen sind nur mit Satteldächern zulässig.

11. Geländeveränderungen

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.

12. Einfriedungen

- 12.1 Im gesamten Geltungsbereich sind entlang der öffentlichen Straßen Einfriedungen mit max. 0,90 m Höhe zulässig. Bei Maschendraht einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern erfolgen (Arten siehe § 8 Abs. 2).
- 12.2 Sichtbare Sockel und Formhecken aus Nadelgehölzen sind entlang der öffentlichen Straßen und am Ortsrand nicht zulässig.

13. Versorgungsanlagen

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.

14. Sonstige textliche Festsetzungen

- 14.1 Die Oberkante fertig gestellter Straßen wird für alle anliegenden Grundstücke als festgelegte Geländeoberfläche festgesetzt, wenn die natürliche Geländeoberfläche unter der Oberkante der Straße liegt.
- 14.2 Die Grenzüberbauung durch Betonrückenstützen für die Pflasterrandzeilen an Verkehrsflächen, sowie für Beleuchtungs- und Verkehrsanlagen, sind zulässig und hinzunehmen (technisch bedingt).

15. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Graben

Graben, den 21.07.2010

Andreas Scharf, 1. Bürgermeister



E) BEGRÜNDUNG

1. Entwicklung und Veranlassung

Die Entwicklung des Ortsteiles Graben ist eng mit dem Militärflugplatz verbunden. 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.

Die zur Aufplanung vorgesehene Fläche liegt im Anschluss an bestehende Bebauung im Westen. Der bestehende Feldweg im Westen wird an den östlichen neu entstehenden Gebietsrand verlegt mit Zufahrt von der Lechfelder Straße.

Die zur Aufplanung vorgesehene Fläche ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellung

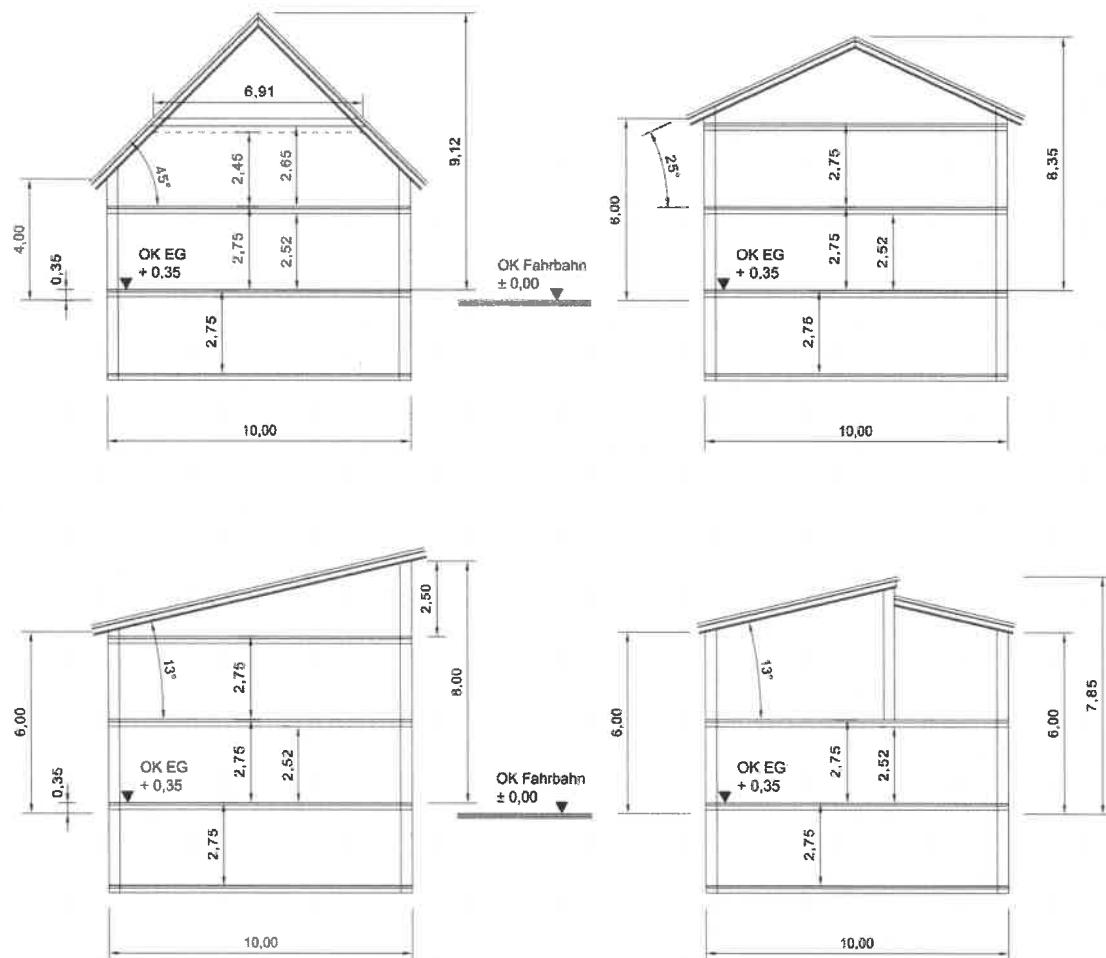
Die Entwicklung des Gebietes "Graben Ost" wurde im Zuge eines Rahmenplanes untersucht. Südlich des Gebietes ist eine weitere bauliche Entwicklung vorgesehen.

Die Gestaltung der Ortseinfahrt wird innerhalb des Bebauungsplanes ebenfalls geplant. Die vorgesehene Fahrbahnaufweitung mit Insel und Bäumen soll vor allem durch die optische Wirkung eine Verminderung der Geschwindigkeit des Verkehrs fördern. Der breite Grünstreifen mit Fußwegverbindungen dient der Auflockerung der östlichen Ortseinfahrt und soll mit der vorgesehenen östlichen Entwicklung von Graben im Norden der Lechfelder Straße fortgeführt werden.

Es sind auch zweigeschossige Gebäude mit relativ flachen Dächern zulässig. Hier wird durch die unterschiedlichsten Dachformen der Nachfrage entsprochen und zugleich der Forderung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Es ist beabsichtigt, die Erschließungsstraßen mit Ausnahme der Hauptachse, für eine Mischnutzung, also Fahrverkehr und Fußgänger auf optisch gestalteten Verkehrsanlagen gemeinsam zu führen. Der Straßenraum soll durch Grün - Parkbereiche gestaltet werden.

In den nachfolgenden Schnitten im M 1 : 250 sind Beispiele für mögliche Dachformen dargestellt.



3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrerschließung

Die Haupterschließung mit Anschluss an die Lechfelder Straße bildet die Lupinenstraße. Mit Fertigstellung der Erweiterung des Baugebietes in Richtung Süden werden hier ca. 70 Gebäude erschlossen. Der westliche Teil des Gebietes wird über eine Ringsstraße (Lavendelweg) angebunden.

3.2 Abwasserbeseitigung

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

Hinweise

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 Fahrbahnräder 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 Bodenonen zu versickern (z.B. durch Rasengittersteine).

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen nicht befahrenen Flächen ist unter Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138 dem Untergrund zuzuführen und darf nicht auf die Verkehrsflächen geleitet werden.

Fuß- und Radwege sollten durchlässig gestaltet werden. (z. B. Humus- oder rasenverfügtes 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 A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) wird hingewiesen (A 138-„Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“).

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 ATV-Arbeitsblatt A 138 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.

3.3 Wasserversorgung

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.

3.4 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.

Aus versorgungstechnischen Gründen ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen L-/B-/ H ca. 1,00 m/ 0,35 m/ 1,20 m) 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.

Erdgas

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes möglich.

3.5 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.

3.6 Müllbeseitigung

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

3.7 Baugrund

Das zur Bebauung anstehende Gelände ist eben und tragfähig.

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei der Gründung der Bauwerke Grundwasser nicht aufgeschlossen wird.

Den Bauherrn wird empfohlen, beim Baugrubenaushub die Situation eigenverantwortlich zu prüfen und dann die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen zu treffen.

3.8 Altlasten

Nach Rücksprache mit den Grundbesitzern und Ortskundigen haben sich keine Hinweise auf mögliche Altlasten ergeben.

3.9 Bodenversiegelungen

Die Bodenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu begrenzen.

4. Belange des Naturschutz, Grünordnung

- 4.1 Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker und Wiesennutzung). Es handelt sich um eine ausgeräumte Flur, ohne jegliche Grünbestände.
- 4.2 Das Gebiet liegt südlich der Lechfelder Straße, direkt angrenzend an bestehender Bebauung im Westen. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen getroffen, die den Mindestrahmen für eine Ein- und Durchgrünung mit heimischen Gehölzen sicherstellen.

5. Überprüfung der Eingriffsregelung gemäß Leitfaden

Auf eine differenzierte Vorgehensweise nach Absatz 3.2 des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)" kann verzichtet werden, da die Planung weitgehende Vermeidungsmaßnahmen und ausreichende Gestaltungsmaßnahmen vorsieht.

Der Leitfaden sieht vor, dass kein Ausgleichsflächenbedarf besteht, wenn alle Fragen der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ mit "ja" beantwortet werden können.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit dem Europarechtsanpassungs-G- Bau vom 24.06.2004 (BGBl. IS. 1359) ist eine Umweltprüfung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eingeführt worden.

In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben.

Wie der Bericht zeigt, sind die beschriebenen geringen Auswirkungen allenfalls hinsichtlich der Schutzgüter Boden bzw. Wasser zu erwarten, da im Zuge der Bebauung Flächen versiegelt werden.

Insgesamt werden durch die festgesetzten Maßnahmen die Auswirkungen ausgeglichen.

7. Flächen

1. Geltungsbereich	<u>32.304 m²</u>	
2. bestehende öffentliche Verkehrsflächen	<u>-3.763 m²</u>	
davon		
Lechfelder Straße	2.772 m ²	
nach Osten verlegter Feldweg	991 m ²	
3. <u>Baugebiet</u>	<u>28.540 m²</u>	<u>= 100 %</u>
4. geplante öffentliche Verkehrsflächen	6.118 m ²	= 21,4 %
Verbreiterung Lechfelder Str. Süd	979 m ²	
Verbreiterung Lechfelder Str. Nord	94 m ²	
innere Erschließung	4.294 m ²	
Ortsrandeingrünung Ost	751 m ²	
5. Wohnbauflächen	<u>22.422 m²</u>	<u>= 78,6 %</u>

8. Einwohner

Bei 36 Grundstücken und einer durchschnittlichen Größe von ca. 625 m² ist mit ca. 45 Wohnungen und ca. 100 Einwohnern im Gebiet zu rechnen.

9. Immissionsschutz

9.1 Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken Emissionen durch die im Norden gelegene Kreisstraße Lechfelder Straße.

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Es sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzurordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BlmSchV) herangezogen werden. Die Immissionsgrenzwerte werden an der Nordfassade der geplanten Wohngebäude entlang der Lechfelder Straße überschritten.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt. Die Orientierungswerte werden an den geplanten Wohngebäuden entlang der Lechfelder Straße überschritten.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich bzw. aktive Belüftungseinrichtungen einzubauen.

Eine Orientierung bzw. aktive Belüftungseinrichtungen sind an den Wohngebäuden entlang der Lechfelder Straße aufgrund der Emissionen durch den öffentlichen Fahrverkehr notwendig.

Die Auswertungen wurden in Anlehnung an die von der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH erstellte "Schalltechnische Untersuchung zum BP L22 mit Datum vom 20.08.2003 erstellt. Die Voraussetzungen sind im Wesentlichen gegenüber dem Verkehrslärm identisch.

Hinweis

Es ist durch den angrenzenden Lärmschutzbereich für Fluglärm vorgegeben, dass für die Freiflächen die üblicherweise zuzuordnende Wohnqualität für Wohngebiete nicht erwartet werden kann.

9.2 Landwirtschaft

Östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubbildungen) die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehen, hinzunehmen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung und Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr- auch von 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.

Es ist festzuhalten, dass die landwirtschaftlichen Emissionen mit dem ländlichen Wohnen vereinbar sind und sich im Rahmen des landläufig, ortsüblichen bewegen.

10. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen im Planungsgebiet kann damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird durch diesen Bebauungsplan auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich d. h. ohne schuldhafte Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 6, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 / 81570, Fax 08271 / 815750) mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11. Verwirklichung der Planung

Das Baugebiet wurde aufgeplant um vorrangig den Bürgern bzw. deren Kindern (junge Familien) Bauplätze anbieten zu können. Die Grundstücke wurden von der Gemeinde erworben. Eine Umlegung ist somit nicht erforderlich.

F) UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Graben will dem Ortsteil Graben, durch das Schaffen von Wohnbauflächen eigene Entwicklungsmöglichkeiten, vorrangig für die ansässige, aber auch für hinzukommende Bevölkerung, geben. Aufgrund des vorhandenen Militärflugplatzes und seiner zahlreichen Arbeitsplätze ergibt sich hier ein besonderer Wohnbedarf, der zum Teil in Graben gedeckt werden kann und soll.

Der Nachfrage entsprechend entsteht ein durchgrüntes Baugebiet für Ein- bis Zweifamilienhäuser.

Das Gelände des Geltungsbereiches ist der 1. Abschnitt einer Gesamtentwicklung zur Schaffung von Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand von Graben, die in Teilbereichen realisiert werden soll.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm soll einer Abwanderung entgegengewirkt werden. Die Voraussetzungen für notwendige Zuwanderungen sollen verbessert werden (LEP A II 3.10.5).

Im Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 16.09.1998 und zuletzt am 07.07.2006 mit der 5. Änderung in Kraft getreten, ist das Baugebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzwert Boden und Wasser

Die Herstellung der Gebäude und Straßen bedingt eine Versiegelung von Boden und damit eine Reduzierung der Grundwasserneubildung. Die Festsetzungen beschränken die Versiegelung von öffentlichen und privaten Flächen auf ein Minimum. Insofern ergeben sich nur Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzbau Luft und Klima

Durch die aufgelockerte Bebauung und die Lage innerhalb vorhandener Bebauung wird eventueller Kaltluftstrom nicht wesentlich beeinträchtigt. Durch festgesetzte Pflanzungen wird der Eingriff in das Schutzbau Klima und Luft minimiert. Die Umweltauswirkungen sind aufgrund der Vorbelastung mit vorhandenen Gebäuden und Siedlungsstrukturen durch die zusätzliche Bebauung gering.

Schutzbau Tiere und Pflanzen

Das Gebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Insofern ist bei Tieren und Pflanzen nur eine geringe Artenvielfalt festzustellen. Die Umweltauswirkungen sind auf Grund der ergänzenden Eingrünungsmaßnahmen gering.

Schutzbau Landschaft

Das Baugebiet schließt an bestehende Bebauung an und wird von der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche durch ergänzende Be pflanzung eingegrünt. Somit fügt sich das Gebiet in die vorhandene Struktur mit geringen Auswirkungen auf die Umwelt ein.

Schutzbau Mensch

Die Wohnbebauung wird keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Bewohner, verursachen.

Schutzbau Kultur- und Sachgüter

Im und um den Ortsteil Graben sind keinerlei Funde bekannt. Im Bearbeitungsgebiet sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, oder obertägige Bodendenkmale vorhanden.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung entsteht ein Wohngebiet, das nach einigen Jahren gut in die Landschaft und die Umgebung eingefügt ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt eine intensive landwirtschaftliche Nutzung mit regelmäßiger Düngung bestehen.

Andere Alternativen, wie z. B. die Ausweisung von Gewerblichen Flächen oder Sportanlagen sind nach Vorgabe des Flächennutzungsplanes kaum zu erwarten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Soweit Schutzgüter betroffen sein können, wird durch die Planung versucht, Konflikte zu vermeiden oder zumindest zu verringern.

Schutzbereich Boden und Wasser

Die Versiegelung wird weitgehend reduziert. Auf den privaten und öffentlichen Verkehrsflächen werden so weit wie möglich versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben.

Schutzbereich Luft und Klima

Die Bebauung und Versiegelung verursacht zwar eine stärkere Erwärmung, durch die sich entwickelnde Begrünung mit Bäumen und Sträuchern wird dies im Laufe der Jahre ausgeglichen. Das Makroklima wird durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

Schutzbereich Tiere und Pflanzen

Durch die Anlage der Hausgärten wird sich eine deutlich größere Artenvielfalt bei Fauna und Flora einstellen.

Schutzbereich Landschaft

Durch die festgesetzten Baumpflanzungen mit Laubbäumen am östlichen Gebietsrand wird das Landschaftsbild aufgewertet.

5. Planungsalternativen

Das Gebiet bildet einen Teilabschnitt der geplanten Bebauung „Graben Ost“ und ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Flächen könnten von der Gemeinde erworben werden und stehen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes für Bauwerber zur Verfügung.

6. Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die plankonforme Ausführung der Maßnahmen einschließlich der Grünordnung unterliegt der Überwachung durch die Gemeinde bzw. des Landratsamtes Augsburg.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch die geplanten Maßnahmen sind nicht zu erwarten.

7. Zusammenfassung

Aus städtebaulicher Sicht ist dieser Standort unproblematisch und empfehlenswert. Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes zu Pflanzmaßnahmen sowie die geeignete Integration in die nähere Umgebung vermeiden wesentliche negative Umweltauswirkungen.

Aufgrund des niedrigen Versiegelungsgrades (GRZ 0,3) und der sonstigen Minimierungsmaßnahmen, wie z. B. Eingrünung ist ein Ausgleich für den Eingriff nicht erforderlich.