

TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN, E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,  
F) TEXTLICHE HINWEISE, G) BEGRÜNDUNG, H) UMWELTBERICHT,  
I) ANLAGEN

# BEBAUUNGSPLAN NR. 30 „SONDERGEBIET GRABEN OST“, 1. ÄNDERUNG MIT BEGRÜNDUNG



**GEMEINDE GRABEN**  
LANDKREIS AUGSBURG

Rechtsverbindliche Fassung

Neusäß, den	28.08.2019
geändert am	22.07.2020
geändert am	27.10.2021
geändert am	19.01.2022



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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>PRÄAMBEL</b>	<b>4</b>
<b>D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN</b>	<b>4</b>
1. Inhalt des Bebauungsplanes	4
2. Bestandteile	4
<b>E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
1. Art der baulichen Nutzung	6
2. Maß der baulichen Nutzung	6
3. Bauweise	7
4. Höhenlage der Gebäude	8
5. Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen	9
6. Grundwasserschutz	9
7. Grünordnung	9
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	12
9. Immissionsschutz	13
<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>14</b>
10. Abstandsflächen	14
11. Versorgungsanlagen	14
12. Gestaltung der Gebäude	14
13. Einfriedungen	15
14. Geländeänderungen	15
15. In-Kraft-Treten	16
<b>F) TEXTLICHE HINWEISE</b>	<b>17</b>
1. Niederschlagswasser	17
2. Grundwasser	18
3. Brandschutz	18
4. Immissionsschutz	19
5. Wärmepumpen-Systeme	20
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	21
7. Denkmalschutz	22

8.	Belange der Bundeswehr	22
<b>G)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>23</b>
1.	Anlass der Planung	23
2.	Vorgaben, Planungsalternativen	25
3.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	27
4.	Städtebauliche Ziele	28
5.	Ver- und Entsorgung	29
6.	Grünordnung	31
7.	Immissionsschutz	31
8.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	32
9.	Flächen	33
<b>H)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>34</b>
1.	Einleitung	34
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	35
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	39
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	40
5.	Ermittlung des Ausgleichsfaktors / Ausgleichserfordernis	40
6.	Planungsalternativen	42
7.	Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	43
8.	Methodisches Vorgehen	43
9.	Zusammenfassung	44
<b>I)</b>	<b>ANLAGEN:</b>	<b>45</b>

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Graben erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) folgenden

### **Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“, 1. Änderung 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 28.08.2019, in der Fassung vom 19.01.2022, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- 1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Flurstücknummern: Teilbereich 1181, Teilbereich 1181/13, 1181/18, Teilbereich 1183, 1183/10, 1183/11, Teilbereich 1184, 1184/13 sowie 1349 (Gemarkung Graben).
- 1.3 Die Festsetzungen zum Sondergebiet SO<sub>Einzelhandel</sub> des Bebauungsplans Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ sind weiterhin rechtsverbindlich und Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“.

### **2. Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil I:
- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit
    - Flächennutzungsplan im M 1 : 5.000
    - Luftbild im M 1: 5.000
    - Übersicht im M 1 : 25.000
  - B) Zeichenerklärung
  - C) Verfahrensvermerke

- Teil II:
- D) Allgemeine Vorschriften
  - E) Textliche Festsetzungen
  - F) Textliche Hinweise

Beigefügt sind:

- G) Begründung
- H) Umweltbericht
- I) Anlagen

## E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

- 1.1 Im festgesetzten Mischgebiet (**MI**) im Sinne des § 6 der BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Ausnahmen im Sinne des § 6 Abs. 3 der BauNVO.

- 1.2 Im festgesetzten Sondergebiet **SO** Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO ist folgendes zulässig:

Einzelhandelsbetriebe, die vorwiegend oder ganz der Nahversorgung dienen.

Innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.199 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit dem Schwerpunkt Lebensmittel sowie ergänzender, branchenüblicher Randsortimente zulässig.

- 1.3 Auf den Flächen für die Abfallentsorgung darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein Wertstoffhof mit den notwendigen versiegelten Betriebsflächen errichtet werden.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

##### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Mischgebiet **MI** wird eine maximale Grundflächenzahl von **0,6** festgesetzt.

Für das Sondergebiet **SO** sowie die festgesetzte Fläche für Abfallentsorgung (Wertstoffhof) wird eine maximale Grundflächenzahl von **0,6** festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gilt als Höchstgrenze. Durch Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

## 2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Mischgebiet **MI** sind maximal drei Vollgeschosse zulässig (III).

## 2.3 Flächen für die Abfallentsorgung

Auf den Betriebsflächen der Wertstoffsammelstelle wird innerhalb des festgesetzten Bauraumes die Errichtung eines erdgeschossigen Lager- und Betriebsgebäudes zugelassen.

## 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

### 3.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im **MI** nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Mülltonnen- sowie Fahrradhäuser sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 3.2 Im **MI** sowie **SO** Einzelhandel gilt die offene Bauweise.

### 3.3 Im **MI** sowie **SO** Einzelhandel sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### 4. Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

##### 4.1 Wandhöhen und Dachneigungen

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße, in der Mitte des Eingangsbereichs in senkrechter Verlängerung zur Erschließungsstraße, bis Unterkante Sparren in Verlängerung der Außenwand.

Bei einem Gebäude mit Flachdach wird die Wandhöhe gemessen von der Oberkante Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße, in der Mitte des Eingangsbereichs in senkrechter Verlängerung zur Erschließungsstraße, bis zum oberen Abschluss der Wand (z. B. Attika).

Für **MI** werden folgende Wandhöhen (**WH**) festgesetzt:

Es ist eine Wandhöhe von maximal **10,60 m** zulässig.

Für Sondergebiet **SO** wird folgende Wandhöhe und Dachneigung festgesetzt:

Es sind Dachneigungen bis maximal **25°** zulässig.

Die Wandhöhe darf **6,65 m** nicht überschreiten.

Das Gebäude mit Pultdach verfügt über keinen First. Daher sind hier zwei Wandhöhen zu beachten.

Die Höhe der höheren Wand darf maximal **6,65 m** betragen.

Die Höhe der niedrigeren Wand darf maximal **5,50 m** betragen.

##### 4.2 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe, d. h. die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (OK Rohbeton) darf höchstens 0,35 m betragen, gemessen von der Oberkante Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße, in der Mitte des Eingangsbereichs in senkrechter Verlängerung zur Erschließungsstraße.



**5. Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

- 5.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl, Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung-StS) in der jeweils gültigen Fassung der Gemeinde Graben.
- 5.2 Für den nicht wohnlich genutzten Bereich des Mischgebietes MI ist ein Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche (inkl. Besucherstellplätze) nachzuweisen.
- 5.3 Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen.
- 5.4 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind Garagen und Carports einschließlich der Nebengebäude mit gleicher Dachneigung und Dachform zu gestalten. Bei einseitigem Grenzanbau einer Garage mit Giebel oder einem Carport mit Giebel an der Grundstücksgrenze, darf das Dach auch mit einem Walm abgeschlossen werden.
- 5.5 Transformatorenstationen der Stromversorgungsunternehmen sind nur mit Satteldächern und Flachdächern zulässig.

**6. Grundwasserschutz**

- 6.1 Befestigte Flächen sind so wasserdurchlässig zu gestalten, dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Befestigte Flächen von mehr als 40 m<sup>2</sup> sind naturnah zu gestalten (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine).
- 6.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser soll in geeigneter Form 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 ATB-Arbeitsblattes A 138).

**7. Grünordnung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 7.1 Jegliche Begrünung ist fach- und standortgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen.

## 7.2 Verkehrsbegleitgrünflächen

Im Bereich des öffentlichen Verkehrsgrüns sind Laubbäume der 1. und 2. Wuchsklasse mit einer Mindestgröße von 18 – 20 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe zu pflanzen. In diesem Bereich ist die Anzahl, der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume, maßgeblich. Der Standort ist frei wählbar.

## 7.3 Baugrundstück im Bereich des Mischgebietes MI

Für die Begrünung ist pro 350 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Anstelle des Laubbaumes können auch ein Obstbaum als Hochstamm oder zwei Obstbäume als Halbstamm gepflanzt werden. Formhecken mit Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Laubbäume sind mit einer Mindestgröße von 14 – 16 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe, die Sträucher mit einer Größe von 100 – 125 cm, entsprechend der Pflanzliste und Planzeichnung zu pflanzen.

## 7.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In diesem Bereich ist die Anzahl, der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume, maßgeblich. Der Standort ist frei wählbar. Zusätzlich ist eine dreireihige Bepflanzung (2/3 der Fläche) durch Sträucher mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in versetzten Reihen umzusetzen.

## 7.5 Stellplätze (SO)

Für die Begrünung ist pro fünf Stellplätze ein Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen. Anstelle des Laubbaumes kann auch ein Obstbaum als Hochstamm oder zwei Obstbäume als Halbstamm gepflanzt werden.

Aufgrund der besonderen Anforderungen an Gehölze im Verkehrsraum ist auf dem Parkplatz neben der bevorzugten Berücksichtigung heimischer Arten die Verwendung von salz- und hitzeverträglichen Arten mit verkehrsfreundlichem Wuchsverhalten und straßenraumgestalterischen Vorzügen vorrangig anzustreben.

Weiterhin ist die dauerhafte Sicherung eines angemessenen, offenen Bodenstandortes erforderlich. Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt und nicht durch Befahren etc. verdichtet wird.

Die Flächenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Fugenreiche, wasserdurchlässige Befestigungen sind zu bevorzugen und für die Stellplatzflächen mit einer Mindestfugenbreite von 10 mm verbindlich anzuwenden.

Offene, nicht flächig zu bepflanzende Flächen unter den Bäumen im Parkplatzbereich und entlang der Lechfelder Straße sind nach Einbringung eines abgemagerten Bodensubstrats mit einer artenreichen Landschaftsrasenmischung oder einer reichblühenden Magerwiesenmischung aus regionaler Herkunft einzusäen.

#### 7.6 Durchführungstermine

Öffentliche Pflanzungen: spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen;

Private Pflanzungen: spätestens 1 Jahr nach Bezug der Wohngebäude;

#### 7.7 Folgende Gehölzarten und Qualitäten sind bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern heranzuziehen:

<b>Bäume 1. Wuchsklasse (mind. H 3xv, StU 18-20 oder Hei 150-200)</b>	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

<b>Bäume 2. Wuchsklasse (mind. H 3xv, StU 14-16 oder Hei 150-200)</b>	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus communis
Eberesche	Sorbus aucuparia

<b>Sträucher (mind. v. Str. 80-100)</b>	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Eutonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Faulbaum	Rhamnus frangula
Feld-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

**Obstbäume (mind. H 3xv, StU 14-16) nur alte Sorten zulässig.**

## **8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)**

- 8.1 Die durch die vorliegende Planung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 BNatSchG naturschutzfachlich auszugleichen.
- 8.2 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Einfriedungen und andere bauliche Anlagen unzulässig.
- 8.3 Für die Beeinträchtigung durch die Maßnahme ist ein Ausgleich von 888 m<sup>2</sup> zu erbringen. Eine zusätzliche Fläche von 659 m<sup>2</sup> wird dem Ökokonto der Gemeinde Graben hinzugefügt.
- 8.4 Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches
- Auf den Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der Teilfläche der Flurnummer 1184 ist eine Ausgleichsfläche von 1.547 m<sup>2</sup> in Form einer Streuobstwiese herzustellen.

### Entwicklungsziel: Streuobstwiese

Auf der als Streuobstwiese festgesetzten Fläche sind Obstbaum-Hochstämme gem. der Pflanzliste [Punkt E) 7.6] anzupflanzen. Die Pflanzabstände betragen mindestens 10 m. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Als Bodennutzung ist extensives Grünland anzulegen. Das Grünland ist mit zweimaliger Mahd zu bewirtschaften. Die erste Mahd hat frühestens ab dem 01. Juni erfolgen, die zweite Mahd nach dem 01. September. Das Mähgut ist abzuräumen, Düngung und Weidenutzung sind unzulässig.

## **9. Immissionsschutz**

### **9.1 Passiver Schallschutz gegen Fluglärm**

Das Mischgebiet MI befindet sich in der Fluglärmzone Ca. In den Bauräumen sind folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohngebäuden (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) einzuhalten:

- Einhaltung eines gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maßes in Höhe von  $R'_{w,ges} \geq 35$  dB für die Außenbauteile von Fassaden und Dach.
- Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719
- Sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen zu versehen. Auf die Belüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn feststeht, dass in der Regel kein Nachtflugbetrieb herrscht.

### **9.2 Passiver Schallschutz gegen Straßenverkehrs- und Gewerbe Geräusche**

Aufgrund der Straßenverkehrs- und Gewerbe Geräuschbelastung sind im Bereich der markierten Bauräume (vgl. obige Festsetzung durch Planzeichen) bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend den Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021, sind einzuhalten.

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

### **10. Abstandsflächen**

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

### **11. Versorgungsanlagen**

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

### **12. Gestaltung der Gebäude**

#### **12.1 Ausrichtung der Gebäude**

Die Gebäude sind mit der Gebäudeaußenwand parallel zur Grundstücksgrenze oder parallel zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

#### **12.2 Dachform für den Bereich Mischgebiet **MI****

Es sind nur Flachdächer (**FD**) zulässig

#### **12.3 Dachform für den Bereich Sondergebiet (**SO**) und Fläche für Abfallentsorgung**

Es sind nur Flachdächer (**FD**) und Pultdächer (**PD**) zulässig

#### **12.4 Dachüberstand**

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

Bei allen anderen möglichen Nutzungen die aufgrund der Festsetzung „Art der baulichen Nutzung [Punkt E) 1] zulässig sind, ist ein maximaler Dachüberstand von 1,50 m zulässig.

#### **12.5 Fassadengestaltung**

An Außenwänden sind schwarze und dunkelbraune sowie grelle und leuchtende Farben (wie z.B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) unzulässig. Ausgenommen sind schwarze Profile, Rahmen, Geländer sowie Blecharbeiten.

### **13. Einfriedungen**

- 13.1 Die Zulässigkeit der Einfriedungen richtet sich nach der Satzung der Gemeinde Graben über die Höhe der Einfriedungen in der jeweils gültigen Fassung (Einfriedungssatzung).
- 13.2 Um die Flächen für die Abfallentsorgung sind Einfriedungen bis max. 2,00 m Höhe auch entlang der Erschließungsstraße zulässig.
- 13.3 Bei Maschendraht Einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern erfolgen [Arten siehe Pflanzliste unter Punkt E) 7.6].
- 13.4 Zaunsockel sind bodeneben zu gestalten.
- 13.5 Zwischen der Unterkante des Zauns und der Grasnarbe ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.
- 13.6 An der Südgrenze des Mischgebietes ist eine 2,0 m breite private Grünfläche festgesetzt. Diese ist mit einer einreihigen Hecke zu begrünen.
- Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche sind neben der genannten Bepflanzung (einreihige Hecke) nur Maschendraht- oder Stabzäune zulässig. An der südlichen Grenze des Mischgebietes (private Grünfläche inklusive) sind Mauern, Gabione sowie Sichtschutzwände generell unzulässig. Die Zäune dürfen nicht mit Folien durchzogen werden.

### **14. Geländeänderungen**

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 0,35 m „Höhe/Tiefe“ zulässig. Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB sind zulässig, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauszugang, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Stellplätzen notwendig ist.

## 15. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan 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 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 Fahrbahn-ränder 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 Bodenzonen 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 sind wasserdurchlässig zu gestalten. (z. B. Humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, ggfls. auch sandgeschlämmte Kies- und Schotterdecken.)

#### **1.2 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. Die Eindringtiefe des Sickerschachtes in den Untergrund soll 5,0 m nicht überschreiten.

### 1.3 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 Trenn-system entwässert werden).

### 1.4 Anforderungen an Einzelbauvorhaben

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Hof- und Dachflächen 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 Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Für entsprechende Beratung zu allen wasserwirtschaftlichen Fachfragen steht das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth zur Verfügung.

## 2. Grundwasser

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 Landratsamt Augsburg 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. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten und Mischgebieten (Vorkommen von gewerblichen Betrieben möglich) eine Bereitstellung von mindestens 1.600 l/min jeweils über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Stahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

#### 4. Immissionsschutz

4.1 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Graben zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

4.2 Die genannten Vorschriften und Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

#### 4.3 Lärmschutz

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

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 217014 / 6 vom 09.08.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbe Geräusche zugrunde.

Ergänzend zu der Festsetzung zum passiven Schallschutz gegen Straßenverkehrs- und Gewerbe Geräusche sind folgende Punkte zu beachten:

- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt.
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel sind in o.g. Untersuchung dargestellt.

#### 4.4 Landwirtschaft

Nördlich, östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

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. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Die landwirtschaftlichen Emissionen sind mit dem ländlichen Wohnen vereinbar und bewegen sich im Rahmen des landläufigen Ortsüblichen.

#### 4.5 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.

### 5. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondeanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## **6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

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

6.2 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 Landratsamt Augsburg 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 Verschlechtsungsverbot 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.

6.3 Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Es darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

6.4 Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ist frühzeitig in die weiteren Erkundungsschritte einzubeziehen. Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dürfen im Planungsgebiet nur dann begonnen werden, wenn dadurch die Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

6.5 Aufgrund der Nähe zum Flugplatz Lagerlechfeld sollte geprüft werden, ob der räumlich getrennte Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Kampfmittel freigemessen werden muss.

## **7. Denkmalschutz**

### **7.1 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.

### **7.2 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.

## **8. Belange der Bundeswehr**

Kraneinsatz: sollte für die Errichtung der Gebäude / Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek) des Kranstandortes)
- max. Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
- Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn mindestens 3 Wochen vor Baubeginn bei folgender Behörde zu beantragen:

Luftfahrtamt der Bundeswehr

Abteilung Referat 1 d

Luftwaffenkaserne Wahn

Postfach 90 61 10 / 529

51127 Köln

Mail: [LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org](mailto:LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org)

## **G) BEGRÜNDUNG**

### **1. Anlass der Planung**

Die Gemeinde Graben hat beschlossen den Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ erstmalig zu ändern.

Sie ist aufgrund ihrer Lage ein attraktiver Wohnort und hat dementsprechend eine hohe Nachfrage an Wohnraum zu verzeichnen. Im Zuge der Flächennutzungsplanaufstellung wurde vom Regionalen Planungsverband ein Wohnungsbedarf von ca. 615 Wohneinheiten für den Zeitraum von 15 Jahren ermittelt. Dieser Bedarf konnte bisher nicht gedeckt werden. Vom Bayerischen Landes Amt für Statistik wurde 2016 der *Demographie-Spiegel für Bayern* herausgegeben. Demzufolge wird die Gemeinde Graben bis 2028 um 18,3 % im Vergleich zu 2014 wachsen. Dies ist das höchste Bevölkerungswachstum im Regierungsbezirk Schwaben. In absoluten Zahlen ist dies ein Plus von rd. 700 Einwohnern bis zum Jahr 2028. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,23 Personen für Gemeinden zwischen 2000 bis 5000 Einwohner in Bayern (Mikrozensus 2017) entsteht für die Gemeinde Graben ein Bedarf von rd. 315 Wohneinheiten bis 2028.

Um diesen Bedarf zu decken, möchte die Gemeinde Graben Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand schaffen. Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurden bereits die Planungsgrundlagen geschaffen und zeitgleich zur Ausweisung von rd. 7,8 ha neuen Wohnbauflächen wurden rd. 7,0 ha Wohnbauflächen, die aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Hangschichtwasser) beziehungsweise gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht zur Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen, aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen.

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 (Lärmschutzbereiche), andererseits besteht enormer Bedarf an Wohnraum. Die Gemeinde hat daher in einem Rahmenplan für den Bereich Graben Ost, die mögliche Entwicklung aufgezeigt und untersucht. Gerade wird der Regionalplan der Planungsregion 9 im Bereich der Lärmschutzzonen um den Militärflughafen „Lechfeld“ fortgeschrieben und für den Bereich Graben Ost eine Befreiung der Nutzungsbeschränkung der Lärmschutzzone vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ wurde bereits Baurecht für einen Einzelhandelsbetrieb geschaffen, der sich mittlerweile dort angesiedelt hat. Aufgrund der zur Zeit der Aufstellung bestehenden Lärmschutzzone C des Militärflughafens „Lechfeld“ besteht im Bebauungsplan Nr. 30 eine Lärmschutzzone, die von schützenswürdiger Bebauung freizuhalten ist und somit keine Wohnbebauung zulässig ist. Die Gemeinde Graben hat eine Ausnahme von den Nutzungsbeschränkungen beim Regionalen Planungsverband Augsburg beantragt, um die rechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung zu schaffen. Am 2. Juli 2019 wurde die Änderung des Ziels B IV 3.1.1 des Regionalplanes der Region Augsburg beschlossen, so dass nun im Planungsgebiet Abweichungen von den Nutzungsbeschränkungen, die aus dem Militärflughafen „Lechfeld“ resultieren, zulässig sind.

Das Sondergebiet „Einzelhandel“ soll im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes an die tatsächliche Größe angepasst werden und östlich die Voraussetzungen für die Verlagerung des Wertstoffhofes geschaffen werden. Zusätzlich soll ein Grünstreifen als Ortsrandeingrünung östlich des Feldweges (Fl.-Nr. 1349, Gemarkung Graben) entwickelt werden, der als Grünachse und Grüne

Lunge zwischen der Gemeinde Graben und dem Ortsteil Lagerlechfeld fungieren soll. Ein weiterer Aspekt ist, dass die Ortsrandeingrünung mit inkludierten Wegen östlich des Feldweges (Fl.-Nr. 1349, Gemarkung Graben) dienlich ist, den Versatz des aus Norden ankommenden Feldweges (Fl.-Nr. 1348, Gemarkung Graben) zum Feldweg südlich der Lechfelder Straße (Fl.-Nr. 1349, Gemarkung Graben) nahezu aufzuheben. Die Voraussetzungen hierfür sind durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan gegeben.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ wird durch die Verringerung der Fläche für den Einzelhandel Raum geschaffen, um ein Mischgebiet festzusetzen. Hintergrund hierfür sind konkrete Planungen für die Ansiedlung von Geschäften des kurzfristigen bzw. mittelfristigen Bedarfs. Durch ein Mischgebiet wird es möglich, den bereits beschriebenen Druck auf dem Wohnungsmarkt zu mildern und gleichzeitig das gewerbliche Wachstum zu fördern. Durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung, Mischgebiet MI sowie Sondergebiet SO, ist es aus landesplanerischer Sichtweise wichtig zu beachten, dass es durch die Bauleitplanung nicht zu Einzelhandelsagglomerationen kommen kann. Hintergrund ist der Schutz vor erheblichen Auswirkungen durch Einzelhandelsgroßprojekte mit ihrem umfassenden Warenangebot auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Standortgemeinde. Durch die festgesetzte Verkaufsfläche im Bereich des Sondergebietes (1.199 m<sup>2</sup>) und die bebaubare Fläche im Bereich des Mischgebietes, ist die Entstehung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht zu erwarten. In einem Mischgebiet ist eine gleichmäßige Aufteilung für die Bereiche Wohnen und Gewerbe vorausgesetzt, d.h. es verbleibt nicht ausreichend gewerbliche Fläche für eine Einzelhandelsagglomeration.

Des Weiteren fungiert, das Mischgebiet in seiner Funktion als sinnvolle Trennwirkung zwischen dem bestehenden Einzelhandel im Osten und der bestehenden sowie künftigen Wohnbebauung im Westen des Mischgebietes.



## 2. Vorgaben, Planungsalternativen

### 2.1 Regionalplan:

Gemäß des Regionalplanes der Region Augsburg gehört die Gemeinde Graben zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Westlich liegt das Mittelzentrum Schwabmünchen und südlich das bevorzugt zu entwickelnde Unterzentrum Klosterlechfeld.

Nach momentanen Vorgaben durch die Regionalplanung liegt das Baugebiet noch innerhalb der Lärmschutzzone Ca des östlich von Lagerlechfeld befindlichen militärischen Flughafens Lechfeld. Wegen des inzwischen geringen Flugbetriebs ist eine Verkleinerung bzw. Änderung der regionalplanerischen Lärmschutzbereiche vorgesehen. Es wurde bereits ein Antrag der Gemeinde Graben auf Fortschreibung des Regionalplans eingereicht, mit dem Ziel, die Erweiterungsflächen als Ausnahme mit Nutzungsbeschränkungen in den Regionalplan aufzunehmen, um die dortige Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.

In der rechtskräftigen Fertigung des Regionalplans in der Fassung vom 02.07.2019 ist folgendes Ziel formuliert. Dadurch steht die vorliegende Planung den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen:

#### Ziel B IV 3.1.1 des Regionalplanes der Region Augsburg

Für den militärischen Flugplatz Lechfeld wird ein Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung ausgewiesen. Dieser wird in die Zonen A, B und C unterteilt, deren Umfang durch bestimmte Lärmwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel begrenzt ist und in denen folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein sollen:

In der Zone C (fluglärmbedingter Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) bis 67 dB(A)) zusätzlich die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen bzw. die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. Die Zone wird unterteilt in eine innere Teilzone Ci (mehr als 64 dB(A) bis 67 dB(A)) und eine äußere Teilzone Ca (mehr als 62 dB(A) bis 64 dB(A)). In der Teilzone Ci soll die Abrundung vorhandener Wohnbebauung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

## 2.2 GEL (Gemeinsames Entwicklungskonzept der Lechfeldgemeinden)

Im gemeinsamen Entwicklungskonzept der Lechfeldgemeinden Graben, Klosterlechfeld, Obermeitingen und Untermeitingen (GEL) ist eine Entwicklung und Ausdehnung der Wohnbebauung der Gemeinde Graben in Richtung Osten vorgezeichnet. Zudem soll ein Grünzug zwischen Graben und Lagerlechfeld entwickelt werden.

## 2.3 Flächennutzungsplan:

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich gerade in Aufstellung. Insgesamt werden hier rd. 7,8 ha Wohnbauflächen neu ausgewiesen, das Sondergebiet „Einzelhandel“ in seiner tatsächlichen Größe, die Flächen für die Abfallentsorgung (Wertstoffhof) sowie die Grünachse zwischen den Ortsteilen bereits dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 28.07.1998 und der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt mit Bescheid vom 08.05.2017 ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche und Sondergebiet „Einzelhandel“ dargestellt. Ferner befindet der Bebauungsplan sich teilweise innerhalb der Lärmschutzzone Ca des Militärflughafens Lagerlechfeld. Wie vorangehend erläutert, ist die zweite Änderung des Regionalplanes zur Fortschreibung des Ziels B IV 3.1.3 „Abweichungen von den Nutzungsbeschränkungen“ beschlossen, so dass nun Baurecht für Wohnbebauung geschaffen werden kann.



**ABBILDUNG 1: AUSSCHNITT AUS DES FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE GRABEN MIT GELTUNGSBEREICH DER 10. FLÄCHENNUTZUNGS-PLANÄNDERUNG (OHNE MASSSTAB)**

## 2.4 Wohnraumbedarf

Der konkrete Bedarf an Wohnbauflächen wird in der Gemeinde Graben durch eine Vormerkliste ermittelt. Aktuell haben mehr als 100 Einwohner der Gemeinde konkretes Interesse an einem Bauplatz oder einer Eigentumswohnung in Graben angemeldet. Die Gemeinde Graben betreibt eine verträgliche Baulandpolitik, deren Ziel es ist, jährlich einen Nettozuwachs von 40 bis 60 Einwohnern zu erreichen, da die Erfahrungen der letzten 15 Jahre gezeigt haben, dass mit dieser Quote die 2-zügige Grundschule stabile Schülerzahlen aufweist (ca. 180) und das Angebot an Kinderbetreuungsplätzen ohne große Neubauten bewältigt werden kann. Darüber hinaus gewährleistet diese Größenordnung eine gute Integration der neuen Einwohner in das Gemeindeleben.

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 der bereits als Wohnbauflächen ausgewiesenen Erweiterungsflächen des Baugebiets Nr. 27 nach Süden und Nr. 29 nach Norden scheitert aktuell daran, dass Eigentümer der Rohbaulandflächen nicht verkaufsbereit sind und eine Überplanung nur gegen den Willen der Eigentümer über ein Umlenungsverfahren erfolgen könnte. Der Gemeinderat zieht eine einvernehmliche Vorgehensweise vor.

## 3. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Baugebiet liegt auf den Flur-Nummern Teilbereich 1181, Teilbereich 1181/13, 1181/18, Teilbereich 1183, 1183/10, 1183/11, Teilbereich 1184, 1184/13 sowie 1349 (Gemarkung Graben).

Es bildet den östlichen Ortsrand und wird über die Lechfelder Straße erschlossen. Etwa 150 m nordwestlich befindet sich das Schulgelände mit Bibliothek und Sporthalle.

Das Gelände ist eben und aufgrund seiner flachen Neigung sehr gut zur Bebauung geeignet.

Die umgebenden Flächen im Norden, Osten und Süden werden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Westen grenzt Wohnbebauung an.

#### 4. Städtebauliche Ziele

- 4.1 Entsprechend dem Bedarf und den Vorgaben des Regionalplans ist vorgesehen, die vorhandene Bebauung durch weitere Wohn- bzw. Mischbebauung abzurunden. Östlich an das festgesetzte Mischgebiet, hat sich auf dem Sondergebiet „Einzelhandel“ bereits ein Verbrauchermarkt angesiedelt, der dem Erhalt der örtlichen Nahversorgung dient.

Im Mischgebiet **MI** sind dreigeschossige Gebäude mit relativ flachen Dächern zulässig.

Durch die Festsetzungen soll Baurecht für Mehrfamilienhäuser entstehen, so dass auch kleinflächiger Wohnraum, der auch im ländlichen Raum dringend benötigt wird, geschaffen werden kann. Für das Grundstück westlich des Sondergebietes sind bereits konkrete Planungen durch einen Investor vorhanden. Die Gemeinde Graben ist daher interessiert, durch die Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit der Umsetzung eines Mischgebietes voranzutreiben.

Eine Bebauung im Bereich des Mischgebietes hat außerdem den Nutzen, dass eine städtebaulich sinnvolle Abstufung vom Sondergebiet im Osten in Richtung Allgemeinem Wohngebiet im Westen entsteht. Immissionsschutzfachlich kann dieser Aspekt positiv gewertet werden.

In der Gemeinde Graben fehlt inzwischen eine Gastronomie sowie weitere Betriebe der Grundversorgung wie bspw. ein Friseur. Damit kann die Grundversorgung der Gemeinde Graben verbessert werden.

Der Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Grasnarbe sowie die bodenebene Gestaltung von Zaunsockeln soll ermöglichen, dass Kleintiere unter den Zäunen hindurchkriechen können, eine tierökologische Barrierewirkung verhindert wird und Lebensraum erhalten bleibt.

Zur Sicherung der Herstellung und des Erhalts einer ordentlichen Ortsrandeingußung wurde im Osten eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese ist darüber hinaus ein erster Baustein für das Ziel, langfristig eine Verbindungsachse zu schaffen, die den Föhrenwald am Rand der Gewerbeflächen im Norden mit der gemeindlichen Grünanlage am südlichen Ortsrand („Schnatterergrube“) verbindet und der Freizeit und Naherholung dient (eingegrünter Rad- und Wanderweg). Auf der Grünfläche sind Gehölzstrukturen festgesetzt.

## 4.2 Verkehrserschließung

Die Zufahrt ins Baugebiet sowie die Erschließung des Sondergebiets und des geplanten neuen Wertstoffhofs erfolgt über die Lechfelder Straße. Für die Baugrundstücke innerhalb des Mischgebiet **MI** an der Lechfelder Straße ist ein Ein- und Ausfahrtverbot in Richtung Lechfelder Straße festgesetzt, da diese aus Gründen der Verkehrssicherheit über die innere Erschließung erschlossen werden sollen. Die innere Erschließung erfolgt über die Straße A, die mit 9,50 m Ausbaubreite einschließlich Gehweg und Parkbuchten ausgebaut wird und über die eine südliche Erweiterung des Baugebiets sichergestellt werden kann.

Das landwirtschaftliche Wegenetz südlich des Baugebiets ist über die Lupinenstraße mit ihrem Wendehammer im Süden, sowie über den Feldweg auf Fl.-Nr. 1349, Gemarkung Graben, angebunden. Damit wird gewährleistet, dass der landwirtschaftliche Verkehr nicht durch das geplante Baugebiet beeinträchtigt wird.

Der Straßenraum entlang der Lechfelder Straße soll durch die Fortführung des Geh- und Radwegs und durch Verkehrsgrün gestalterisch aufgewertet werden.

Im Osten wurde bereits eine Querungshilfe in Form einer Verkehrsinsel auf der Lechfelder Straße errichtet.

## 5. Ver- und Entsorgung

### 5.1 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an das gemeindliche Kanalnetz im Trennsystem angeschlossen.

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

### 5.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

#### 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

### 5.3 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. 1,0 m / 0,35 m / 1,2 m) innerhalb des Baugebie-

tes 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.

Die zukünftige Stromversorgung der Gewerbebetriebe ist nach einer entsprechenden Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes aus der benachbarten Trafostation Nr. 171 V „Schule“ (gelegen außerhalb des Geltungsbereichs) gesichert. Sollte es zur Ansiedlung von Betrieben mit überdurchschnittlichen elektrischen Anschlusswerten kommen, ist die Errichtung einer neuen Station innerhalb des Baugebiets erforderlich.

#### Erdgas

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

#### 5.4 Fernmeldetechnik

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

#### 5.5 Müllbeseitigung

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

#### 5.6 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. Die Grundwasserverhältnisse sind durch Erfahrungen in benachbarten Gebieten gut einschätzbar und demnach voraussichtlich unbedenklich.

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

#### 5.7 Bodenversiegelungen

Die Bodenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu begrenzen.

## 6. Grünordnung

Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen getroffen, die den Mindeststrahlen für eine Ein- und Durchgrünung mit heimischen Gehölzen sicherstellen.

Am östlichen Ortsrand der Gemeinde Graben befindet sich eine Ortsrandeingrünung. Diese soll erhalten werden und dient gleichzeitig als Puffer zur geplanten Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet.

Die Festsetzungen sichern eine Erhöhung der Strukturvielfalt für Arten- und Lebensgemeinschaften sowie die Integration in die bestehende Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild.

## 7. Immissionsschutz

Das MI-Gebiet liegt im Einwirkungsbereich folgender Geräuscharten:

- - Lage in der Fluglärmzone Ca des Fliegerhorstes Lechfeld
- - Verkehrsgeräusche der Lechfelder Straße
- - Gewerbegeräusche des Lebensmittelmarktes und des geplanten Wertstoffhofs

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren ist die Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes in Bezug auf die o.g. Geräuscheinwirkungen entsprechend den einschlägigen Regelwerken zu beurteilen. Es sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten.

### 7.1 Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Die Berechnungen zur Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des WA- und MI-Gebietes durch die Lechfelder Straße zeigen folgende Ergebnisse:

- Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete werden an schallzugewandten Fassaden in der nördlichen Gebietshälfte um maximal 10 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts überschritten. Im MI-Gebiet betragen die Überschreitungen maximal 5 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts.

An schallabgewandten Fassaden sowie in der südlichen Gebietshälfte werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten.

- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohn- und MI-Gebiete als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden im Wesentlichen nur im Bereich der nordöstlichen Baugrenzen überschritten.

Aufgrund des Straßenverkehrs sowie der Lage des Mischgebietes in der Fluglärmzone Ca sind die unter Punkt 9 „Immissionsschutz“ der textlichen Festsetzungen genannten Schallschutzmaßnahmen gegen die Verkehrsgeräusche einzuhalten.

## 7.2 Untersuchungsergebnisse Gewerbegeräusche

Die Berechnungen zur Gewerbegeräuschbelastung innerhalb des Plangebietes durch den Lebensmittelmarkt und den Wertstoffhof zeigen folgende Ergebnisse:

- Der in MI-Gebieten tags einzuhaltende Immissionsrichtwert der TA Lärm wird bereits an der nächstgelegenen Baugrenze um mindestens 1 dB(A) unterschritten. Im WA-Gebiet wird der Immissionsrichtwert um mindestens 4 dB(A) tags unterschritten. Während der Nachtzeit tritt in beiden Gebieten keine relevante Belastung auf.
- In Bezug auf den gemäß TA Lärm einzuhaltenden Maximalpegel für kurzzeitige Pegelspitzen (z.B. Pkw-Türenschlagen) kann der hierzu erforderliche Mindestabstand zwischen Gewerbe und der geplanten Bebauung im MI- und WA-Gebiet eingehalten werden.

Aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb der Bauräume des WA- und MI-Gebietes sind keine besonderen Schallschutzmaßnahmen gegen die Gewerbegeräusche erforderlich. Bei der Bemessung des passiven Schallschutzes gegen die Verkehrsgeräusche ist die zusätzliche Belastung durch die Gewerbegeräusche entsprechend zu berücksichtigen.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ in der Gemeinde Graben, sofern die unter Punkt 9 „Immissionsschutz“ der textlichen Festsetzungen genannten Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend beachtet werden.

## 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit „Eingriffsregelung“ erstellt. In diesem wird unter Anwendung des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ und unter Berücksichtigung der im Baugebiet vorgesehenen Maßnahmen (Minimierung der Versiegelung, festgesetzte Gehölzpflanzungen) eine zusätzliche Ausgleichsfläche von rund 888 m<sup>2</sup> ermittelt.

### Ausgleichsfläche

Am östlichen Rand des Plangebiets wird eine Ausgleichsfläche in Form einer Streuobstwiese durch die Gemeinde Graben hergestellt. Diese hat eine Fläche von rd. 1.547 m<sup>2</sup> und wird teilweise (659 m<sup>2</sup>) dem Ökokonto der Gemeinde Graben zugeordnet.

Diese dorftypische aber leider immer seltener werdende Vegetationsstruktur kommt dem Ortsbild zugute und bereichert die Tier- und Pflanzenwelt. Die Anlage der Streuobstwiese stellt eine deutliche Aufwertung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Wiese dar



**9. Flächen**

Geltungsbereich	16.574 m <sup>2</sup>	100 %
Mischgebiet MI	2.301 m <sup>2</sup>	14 %
<i>davon private Grünflächen</i>	63 m <sup>2</sup>	
Sondergebiet „Einzelhandel“	5.843 m <sup>2</sup>	35 %
öffentliche Verkehrsfläche	3.698 m <sup>2</sup>	22 %
<i>davon Bestand</i>	2.904 m <sup>2</sup>	
<i>davon neu zu errichtende öffentl. Verkehrsfläche</i>	794 m <sup>2</sup>	
landwirtschaftlicher Weg (Bestand)	272 m <sup>2</sup>	2 %
öffentliche Grünflächen	2.583 m <sup>2</sup>	16 %
<i>davon naturschutzfachlicher Ausgleich</i>	1.547 m <sup>2</sup>	
<i>...davon bestehende Ortsrandeingrünung</i>	1.036 m <sup>2</sup>	
Fläche für Ver- und Entsorgung	1.876 m <sup>2</sup>	11 %

## H) UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie in der Begründung dargestellt, soll durch die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ entsprechend dem Bedarf und den Vorgaben des Regionalplans, die vorhandene Bebauung durch weitere Wohn- bzw. Mischbebauung abgerundet werden.

Östlich angrenzend an die Mischbebauung ist ein Sondergebiet festgesetzt, auf dem bereits ein Einzelhandelsmarkt zur örtlichen Nahversorgung entstanden ist. Östlich des Sondergebiets ist zusätzlich eine Fläche für die Abfallversorgung geplant. Auf dieser Fläche soll der neue Wertstoffhof entstehen.

Der Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

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

#### 1.2 Lage und Gebietscharakter

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 16.574 m<sup>2</sup> und liegt auf ebenem Gelände am Rand des Ortsteils Graben. Das Planungsgebiet liegt östlich des bestehenden Wohngebiet und wird im Norden von der Lechfelder Straße begrenzt.

Aktuell werden das Gebiet sowie die umgebenden Flächen im Norden, Osten und Süden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

#### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.

Als Grundlage der Planung dienen die Naturschutzgesetze (BNatSchG, Bay-NatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

##### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß LEP sind bei allen Planungen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt, die Eigenheit und Schönheit der Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern, gesunde Umweltbedingungen zu erhalten und gegebenenfalls wiederherzustellen.

##### Regionalplan

Gemäß des Regionalplanes der Region Augsburg gehört die Gemeinde Graben zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Westlich liegt das Mittelzentrum Schwabmünchen und südlich das Unterzentrum Klosterlechfeld.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Dieses liegt westlich von Lagerlechfeld in der Umgebung des Lechs.

Als relevantes ökologisches Entwicklungsziel [A II Raumstruktur - 2.2 (Z)] beinhaltet der Regionalplan, dass *„die großräumigen, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Ries auf der Lech-Wertach-Hochebene in ihren Ausgleichsfunktionen – unter Wahrung der ökonomischen Entwicklungsperspektiven – erhalten und gestärkt werden“* sollen.

### Flächennutzungsplan

Die 10. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Graben befindet sich gerade in Aufstellung. Das Plangebiet ist ein Teilbereich der 10. Änderung. Damit kann nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet sowie als öffentliche Ortsrandeingrünung dargestellt.

### Schutzgebiete „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG:

Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete oder Natura2000 Gebiete betroffen.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet 7631-372 „Lech zwischen Landsberg und Königsbrunn mit Augen und Leite“ rund 2,5 km weiter östlich.

## **2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### **2.1 Schutzgut Arten- und Lebensräume**

#### Beschreibung:

Der Großteil des Geltungsbereiches wird aktuell landwirtschaftlich genutzt (Acker). Die als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzte Fläche ist bereits mit einem großen Verbrauchermarkt bebaut. An der westlichen Grenze ist eine junge Ortrandeingrünung mit Krautsaum und Gehölzbestand vorhanden. Diese Strukturen werden als Baufläche vollständig überprägt und gehen als Habitat, beispielsweise für Vögel und Insekten, möglicherweise verloren.

#### Auswirkungen:

Durch die Siedlungsnähe und die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist mit keiner besonderen Acker- und Offenlandfauna sowie -flora zu rechnen. Im bestehenden, jungen Gehölzbestand sind allenfalls „Allerweltsarten“ zu erwarten.

Es ist zu erwarten, dass sich die Strukturvielfalt nach der Umsetzung des Baugebietes gegenüber dem Istzustand leicht erhöht und sich langfristig eine höhere Artenvielfalt einstellt.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind von geringer Erheblichkeit, vor allem da im Osten des neuen Baugebietes wieder eine Eingrünung angelegt wird.

Baubedingt kann es während der Bauzeit zur temporären Störung der Tierwelt bzw. lärmempfindlicher Artengruppen kommen.

Die Fläche ist als Nahrungshabitat für Vogelarten des Offenlandes von Bedeutung. Aufgrund der bereits vorhandenen Störung durch die landwirtschaftliche Nutzung, benachbarte Wohnbebauung und die angrenzende Lage zur Straße ist nicht davon auszugehen, dass die Fläche als Bruthabitat genutzt wird. Dafür stehen in der Nähe günstigere Flächen mit weniger Störungen zur Verfügung.

Der kleine Gehölzbestand im Westen des Planungsgebietes wird entfernt und als Wohnbaufläche festgesetzt. Zusätzlich wird im Osten des Gebietes eine Eingrünung geschaffen.

Anlagebedingt kann es durch Bebauung und Versiegelung zu einem Verlust von potentielltem Nahrungshabitat kommen.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §§ 39 und 44 BNatSchG durch das Vorhaben ausgelöst werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht erforderlich.

Durch die Wohnnutzung entsteht ein geringfügig erhöhtes Störungspotential für Vögel und Kleinsäuger.

Wesentliche Auswirkungen auf schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

#### Bewertung:

Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen und die niedrige Beeinflussung des Schutzgutes sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensräume von geringer Bedeutung

## 2.2 Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

Im Großteil des Planungsgebiets stehen vorherrschend Ackerpararendzinen aus meist flacher Flußmangel- oder Hochflutlehmdecke über carbonatreichem Schotter an.

#### Auswirkungen:

Während der Bauzeit kommt es zu Verdichtung und Veränderung des Bodengefüges (Abschiebung des Oberbodens, Zwischenlagerungen und teilweise Wiederauffüllungen).

Bei der Realisierung des Baugebietes kommt es anlagebedingt (Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten) zu einer teilweisen flächenhaften Versiegelung von Boden, vor allem im Bereich des Sondergebietes. Die versiegelten und überbauten Bereiche stehen nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen oder als Wasserfilter zur Verfügung.

Durch die geplante Wohnnutzung kommt es zu keinen bedeutsamen betriebsbedingten Belastungen.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen.

#### Bewertung:

Aufgrund der Versiegelung und zu erwartenden Bodenauffüllungen/ Abgrabungen/ Einschnitte sind die Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu bewerten.

## 2.3 Schutzgut Wasser

### Beschreibung:

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die bestehende Ackerfläche führt durch den teilweise offenen Boden zu einer hohen Grundwasserneubildungsrate.

### Auswirkungen:

Es kommt zu keinen baubedingten Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern. Je nach Jahreszeit und Witterung ist während der Bauarbeiten periodisch mit Sicker- und Schichtenwasser zu rechnen.

Anlagebedingt kommt es durch Flächenversiegelungen zur Einschränkung der Grundwasserneubildung. Auswirkungen werden durch entsprechende Festsetzungen (z. B. wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze) und die geringe Bodenneigung etwas gemindert.

Dennoch ist durch die hohe Grundflächenzahl bzw. Versiegelung im Sondergebiet mit größeren Einschränkungen bei der Versickerung von Niederschlagswasser auszugehen.

### Bewertung:

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von mittlerer Erheblichkeit.

## 2.4 Schutzgut Klima / Luft

### Beschreibung:

Wiesen- und Ackerflächen sind Kaltluftentstehungsgebiete. Das Planungsgebiet ist weitgehend eben, daher finden keine wesentlichen Kaltluftflüsse statt. Die Fläche ist für den Luftaustausch im Kernort von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Vorbelastet ist das Gebiet durch die Bebauung im Ortsteil Graben sowie im Ortsteil Lagerlechfeld.

### Auswirkungen:

Baubedingt kann es durch den Einsatz von Baumaschinen während der Bauphase zu temporärer Luftbelastung kommen.

Aufgrund des flachen Gefälles fließt entstehende Kaltluft nur langsam in grob nördlicher Richtung über landwirtschaftlich genutzte Flächen ab. Die geplante Bebauung stellt nur eine geringe Barriere für Kaltluftströme dar. Durch festgesetzte Pflanzungen wird die darüberstreichende Luft verwirbelt und gefiltert und so der Eingriff in das Schutzgut Klima und Luft minimiert.

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

### Bewertung:

Angesichts der Vorbelastungen und der mäßigen Flächengröße der geplanten Maßnahme bestehen geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.

## 2.5 Schutzgut Mensch/ Erholung

### Beschreibung:

Derzeit wird der Großteil der Flächen landwirtschaftlich genutzt. In direkter Nachbarschaft im Westen befindet sich ein bestehendes Wohngebiet. Im Osten ist die nächste Wohnbebauung ca. 500 m entfernt.

Aufgrund der Nutzung als Acker ist die Erholungseignung des Gebietes gering.

Attraktive Naturräume für die Naherholung befinden sich östlich von Lagerlechfeld am Lech.

### Auswirkungen:

Es gehen für die Agrarwirtschaft bedeutsame Ackerflächen verloren. Im Gegenzug werden Wohn- und Geschäftshäuser sowie ein Einzelhandelsmarkt realisiert.

Durch den Bau sind weder eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte noch sonstiger Nahversorgung in der Gemeinde Graben oder im Umland zu erwarten. Die Wohnsituation für die Menschen wird verbessert und Bedarf an Nahversorgung gedeckt.

Eine Vorbelastung für das Schutzgut stellen im Wesentlichen die Lärmbelastungen des in 1,5 bis 2 km Entfernung befindlichen Flughafens dar.

Baubedingt kommt es zu einer temporären Steigerung des Lärms (allgemeine Bautätigkeiten und zusätzlicher Verkehrslärm), der sich negativ auf die bereits vorhandenen Anwohner an der Lechfelder Straße auswirkt. Durch den Betrieb des neuen Marktes wird das Verkehrsaufkommen dauerhaft erhöht.

### Bewertung:

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch / Erholung zu erwarten.

## 2.6 Schutzgut Landschaft

### Beschreibung:

Das geplante Baugebiet erweitert die bestehende Bebauung nach Osten hin in die offene Landschaft und wird im Norden von der Lechfelder Straße begrenzt. Somit ergibt sich ein weitestgehend geschlossenes Ortsbild.

Die Fläche ist sehr eben, arm an gliedernden Strukturen und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie ist durch die bereits bestehende Bebauung mit Ortsrandeingrünung, die Lechfelder Straße sowie den ca. 500 m weiter östlich gelegenen Ortsteil Lagerlechfeld geprägt.

### Auswirkungen:

Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild technisch überprägt und Ackerflächen gehen verloren.

Die Wahrung des ökologischen Ziels des Regionalplanes ist aufgrund der umgebenden, weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen nicht gefährdet.

Durch die geplante Randeingrünung mit standorttypischen Gehölzen sowie Straßenbegleitende Baumpflanzungen wird die neu entstehende Bebauung in das Landschaftsbild eingebunden und die Auswirkungen werden minimiert.

Wichtige Blickbeziehungen werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft sind mit geringer Erheblichkeit zu bewerten.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Gemäß Information des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Das nächste Bodendenkmal befindet sich im Westen des Planungsgebietes im Bereich der Römerstraße und Feuerdornstraße in 370 m Entfernung. Weitere Fundorte aus der Römerzeit können nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird im Textteil des Bebauungsplanes auf die gesetzlichen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Auswirkungen:

Da mögliche Bodendenkmäler im Vorfeld ermittelt und gesichert werden, sind Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern im Bearbeitungsgebiet nicht zu erwarten.

Bewertung:

Es werden keine Eingriffe auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwartet.

## 3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 3.1 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Festsetzung von Baumpflanzungen
- Mindestens flächengleicher Ersatz der Ortsrandeingrünung
- Schaffung einer 1.547 m<sup>2</sup> großen extensiven Streuobstwiese als Ortsrandeingrünung und naturschutzfachlichen Ausgleich

### 3.2 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

### 3.3 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung von Grundwasseranschnitt und Behinderung seiner Bewegung

### 3.4 Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter Klima / Luft, Landschaftsbild und Mensch

- Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung
- Einbindung in die Landschaft über eine Ortsrandeingrünung

## 4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, das Schutzgut Boden wäre nicht durch Eingriffe während der Bauzeit sowie der dauerhaften Versiegelung betroffen und das bisherige Landschaftsbild bliebe erhalten. Der Mangel an Baugrundstücken bliebe ebenfalls bestehen.

## 5. Ermittlung des Ausgleichsfaktors / Ausgleichserfordernis

### 5.1 Ausgleichserfordernis

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ermittelt.

Die Fläche wird wie folgt eingestuft:

Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland)

#### **Kategorie I**

Das Sondergebiet, das Mischgebiet sowie die Flächen für die Ver- und Entsorgung sind aufgrund des hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingestuft als

#### **Eingriffstyp A**

Nach Leitfaden ergibt sich damit für Flächen mit geringer Bedeutung ein Faktor von 0,3 - 0,6.

Der Kompensationsfaktor wird mit 0,4 gewählt. Der Abschlag vom Höchstfaktor wird durch die unter Ziffer 3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen genannten Beeinträchtigungsvermeidungen gerechtfertigt:



Der rechnerische Bedarf ermittelt sich damit wie folgt:

Berechnung Ausgleichsflächenbedarf beim BPlan Nr. 30:

22.270 m<sup>2</sup> (Geltungsbereich) – 3.485 m<sup>2</sup> (öffentliche Grünflächen) – 2.380 m<sup>2</sup> (bestehende öffentliche Verkehrsfläche) = 16.405 m<sup>2</sup>

Flächentyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Faktor	Ausgleichserfordernis (m <sup>2</sup> )
intensiv landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	16.405 m <sup>2</sup>	0,3	4.922
öffentliche Grünfläche	3.485 m <sup>2</sup>	0	0
bestehende öffentliche Verkehrsfläche	2.380 m <sup>2</sup>	0	0
			4.922

**Der Geltungsbereich der 1. Änderung (16.574 m<sup>2</sup>) ist 5.696 m<sup>2</sup> kleiner als der vom BPlan Nr. 30 (22.270 m<sup>2</sup>).**

Bezogen auf den kleineren Geltungsbereich wäre der Ausgleich folgender:

16.574 m<sup>2</sup> (Geltungsbereich) – 3.485 m<sup>2</sup> (öffentliche Grünflächen) – 1.630 m<sup>2</sup> (bestehende öffentliche Verkehrsfläche) = 11.459 m<sup>2</sup>

Flächentyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Faktor	Ausgleichserfordernis (m <sup>2</sup> )
intensiv landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	11.459 m <sup>2</sup>	0,3	3.438
öffentliche Grünfläche	3.485 m <sup>2</sup>	0	0
bestehende öffentliche Verkehrsfläche	1.630 m <sup>2</sup>	0	0
			3.438

Damit wären im Geltungsbereich der aktuellen 1. Änderung bereits **3.438 m<sup>2</sup>** ausgeglichen worden.

Berechnung Ausgleichsflächenbedarf bei der 1. Änderung BPlan Nr. 30:

16.574 m<sup>2</sup> (Geltungsbereich) – 2.583 m<sup>2</sup> (öffentliche Grünflächen) – 2.904 m<sup>2</sup> (bestehende öffentliche Verkehrsfläche) – 272 m<sup>2</sup> (bestehender landwirtschaftlicher Weg) = 10.815 m<sup>2</sup>

Flächentyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Faktor	Ausgleichserfordernis (m <sup>2</sup> )
intensiv landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	10.815 m <sup>2</sup>	0,4	4.326 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	2.583 m <sup>2</sup>	0	0
bestehende öffentliche Verkehrsfläche	3.176 m <sup>2</sup>	0	0
			4.326

Aufgrund der höheren Versiegelung innerhalb der 1. Änderung des Geltungsbereiches sind zusätzlich (4.326 m<sup>2</sup> - 3.438 m<sup>2</sup>) **888 m<sup>2</sup> zusätzlich auszugleichen**.

## 5.2 Ausgleichsmaßnahme

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von rund 888 m<sup>2</sup> erfolgt auf der festgesetzten Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Streuobstwiese mit 1.547 m<sup>2</sup>).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ wurde bereits ein naturschutzfachlicher Ausgleich in Höhe von 4.922 m<sup>2</sup> aus dem gemeindlichen Ökokonto abgebucht.

### Fläche für Anrechnung auf das Ökokonto (Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches)

Auf den Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der Teilfläche der Flurnummer 1184 [siehe A) Planzeichnung] ist eine Ausgleichsfläche von 1.547 m<sup>2</sup> in Form einer Streuobstwiese herzustellen.

Die restliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von (1.547 m<sup>2</sup> - 888 m<sup>2</sup>) **659 m<sup>2</sup>** wird in das gemeindliche Ökokonto der Gemeinde Graben aufgenommen.

### Entwicklungsziel: Streuobstwiese

Auf der als Streuobstwiese festgesetzten Fläche sind Obstbaum-Hochstämme gem. der Pflanzliste [D] Textliche Festsetzungen 7.6] anzupflanzen. Die Pflanzabstände betragen mindestens 10 m. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Als Bodennutzung ist extensives Grünland anzulegen. Die Ansaat hat mit Saatgut regionaler Herkunft (bspw. Regioaatgut der Herkunftsregion 16 von Saaten Zeller) und mind. 30 % Kräuteranteil zu erfolgen. Das Grünland ist mit zweimaliger Mahd zu bewirtschaften. Die erste Mahd hat frühestens ab dem 15. Juni erfolgen, die zweite Mahd nach dem 01. September. Das Mähgut ist abzuräumen, Düngung und Weidenutzung sind unzulässig.

### Pflege der Bäume

Die Pflege der Bäume erfolgt durch den gemeindlichen Bauhof.

## 6. Planungsalternativen

Der Einzelhandelsmarkt wie auch die geplante Wertstoffsammelstelle benötigt eine größere Fläche, die innerorts nicht zur Verfügung steht. Die Lage am Ortsrand bietet auch den Einwohnern des Ortsteils Lagerlechfeld eine gute Erreichbarkeit der neuen Nahversorgung und der Wertstoffsammelstelle.

Die Flächen konnten durch die Gemeinde erworben werden und stehen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes für Bauwerber zur Verfügung.

## 7. Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die plankonforme Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Grünordnung unterliegt der Überwachung durch die Gemeinde Graben.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch die geplanten Maßnahmen sind nicht zu erwarten.

## 8. Methodisches Vorgehen

Die Darstellung und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und wurde mit drei Stufen durchgeführt: hoch, mittel, gering.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden unter Verwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt und mit dem Landratsamt Augsburg – Untere Naturschutzbehörde abgestimmt.

Sonstiges

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Biotopkartierung Bayern, Landkreis Augsburg (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Finview 2013)
- Artenschutzkartierung Bayern (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Finview 2013)
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Augsburg (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2007)
- Karte der Bodendenkmäler Bayern (Bayern Viewer Denkmal, BLfD)
- Regionaler Planungsverband Augsburg (2007): Regionalplan Region Augsburg bzw. Gesamtfortschreibung (RP 9)
- Topographische Karte 1:25.000
- Flächennutzungsplan genehmigt mit Bescheid vom 28.07.1998
- Fachgesetze:

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert am 24. Juli 2018

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013, zuletzt geändert am 13. Mai 2019

## 9. Zusammenfassung

Die Gemeinde Graben plant im Osten des Ortsteils Graben die Errichtung eines Misch- und Sondergebietes. Das weitgehend ebene Gebiet hat eine Größe von ca. 16.574 m<sup>2</sup>.

Direkt angrenzend an die bestehende Bebauung entsteht ein Wohngebiet (WA) mit einer geringen Flächenversiegelung (GRZ 0,3 – 0,4). Weiter östlich wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und größerer Flächenversiegelung (GRZ 0,6) festgesetzt. Außerdem wird östlich an das Sonstige Sondergebiet angrenzend eine Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt, auf welcher die neue Wertstoffsammelstelle entstehen soll.

Durch eine Begrünung am östlichen Ortsrand entstehen Gehölzlebensräume und es erfolgt eine Einbindung des Gebietes in die Landschaft.

In der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Planungsfläche teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als Sonderbaufläche und teilweise als Fläche für die Abfallentsorgung mit Randeingrünung dargestellt.

Das Planungsgebiet unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung.

Bedeutende Flächen für den Naturhaushalt sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und werden somit nicht erheblich beeinträchtigt.

Der bestehende Untergrund ist für Versickerung geeignet.

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

Schutzgut	Bewertung der Auswirkung
Arten / Lebensräume	gering
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima / Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes wie Pflanzmaßnahmen, versickerungsfähige Beläge sowie die Ortsrandeingrünung minimieren die Auswirkungen auf Landschaftsbild sowie Arten und Lebensräume. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Aus genannten Gründen ist ein Ausgleichsfaktor von 0,4 angemessen.

Der zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleich von rund 888 m<sup>2</sup> erfolgt auf der internen Ausgleichsfläche. Darüber hinaus werden 659 m<sup>2</sup> dem kommunalen Ökokonto zugeschrieben.

**I) ANLAGEN:**

- Begründung zum Bebauungsplan NR. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ in der Fassung vom 29.03.2017
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbelärm) – Bericht Nr. 217014 / 6 vom 09.08.2021 – IB Greiner

**F) BEGRÜNDUNG****1. Entwicklung und Veranlassung**

Die Gemeinde Graben hat beschlossen, für das ca. 1,8 ha große Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Gemeinde ist Eigentümerin des Grundstücks und sich mit dem Kaufinteressenten für den Bereich des Sondergebietes „Einzelhandel“ einig, so dass kein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erforderlich ist.

Dem Entwicklungsziel der Gemeinde entsprechend, soll auf einer Fläche von rund 8400 m<sup>2</sup> ein Sondergebiet entstehen, um die Nahversorgung der Bevölkerung, vor allem durch einen Einzelhandelsmarkt, zu gewährleisten. Auf weiteren rund 4200 m<sup>2</sup> soll Wohnnutzung zusammen mit verträglicher Gewerbenutzung entstehen.

**1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, wonach der Änderungsbereich im Wesentlichen als Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen wird.

Im westlichen Randbereich werden die Darstellungen der Lärmschutzzone C gemäß der „Karte Regionalplan 9 Lärmschutz“ und die angrenzenden Wohnbauflächen angepasst.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 28.07.1998, ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie als öffentliche Ortsrandeingrünung dargestellt.

**1.2 Regionalplan**

Gemäß des Regionalplanes der Region Augsburg gehört die Gemeinde Graben zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Westlich liegt das Mittelzentrum Schwabmünchen und südlich das Unterzentrum Klosterlechfeld.

Gemäß Regionalplan sollen innerhalb der Lärmschutzbereiche unter Beachtung der Ziele zur Entwicklung der Region folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein:

- in der Zone A gewerbliche Flächen für solche Betriebe oder öffentliche Einrichtungen, die mit dem Betrieb des Flughafens oder Flugplatzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen oder die selbst erhebliche Lärmemissionen aufweisen
- in der Zone B zusätzlich uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung
- in der Zone C zusätzlich die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen und die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. In der Teilzone C<sub>i</sub> soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

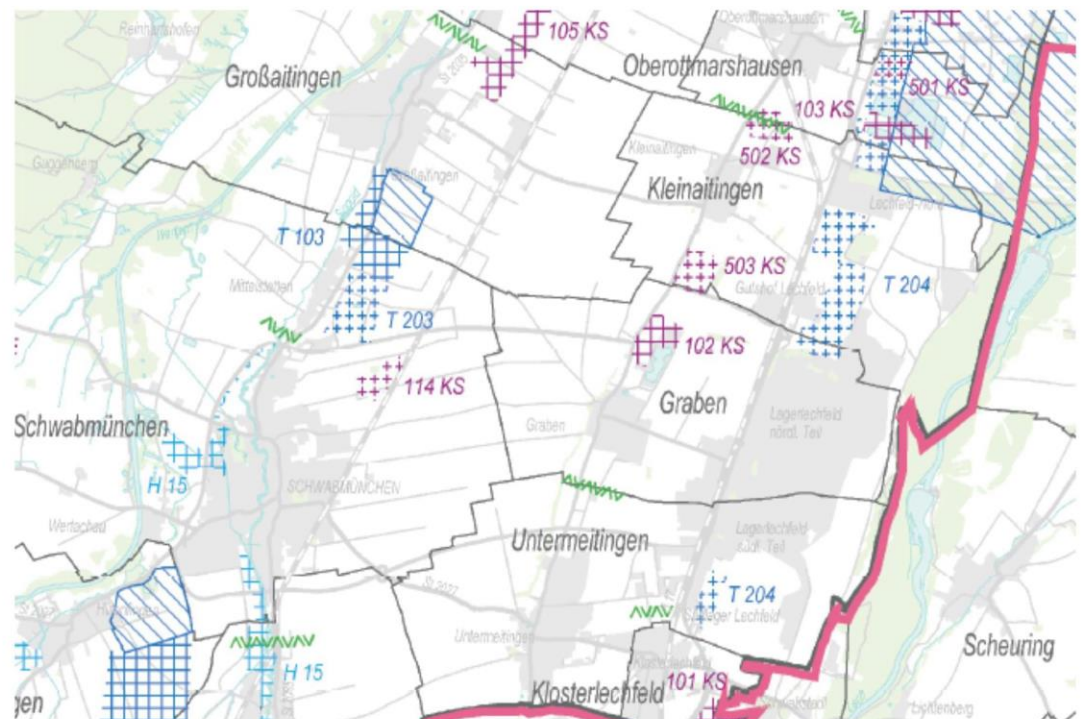
Gemäß § 3 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (Übergangsregelung zu den Lärmschutzbereichen) haben die

regionalplanerischen Festsetzungen zu den Lärmschutzbereichen noch bis zum 01.09.2018 Bestand.

Die Oberste Baubehörde im Innenministerium hat am 23.12.2016 den Entwurf einer Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Lechfeld vorgelegt. Der Entwurf sieht vor, die Lärmschutzzonen 1 und 2 neu festzulegen. Die Berechnung des neuen Verlaufs beruht auf einem Datenerfassungssystem, das Daten zu den Flugstrecken, Flugverfahren und Flugbewegungszahlen (mit Prognose) enthält. Die Ergebnisse der Berechnung werden in Form von Listen der Kurvenpunkte und Karten dargestellt. Nach der Neuberechnung verlaufen die Zonen 1 und 2 künftig vollständig innerhalb des Kasernengeländes. Der Lärmpegel der neuen Zone 2 entspricht mit 63 dB(A) aufwärts in etwa dem Pegel, der bisher am Ortsrand von Graben gemäß Regionalplan noch als Westgrenze der Zone Ca gilt (62 dB).

Mit Schreiben vom 7.2.2017 hat die Oberste Baubehörde mitgeteilt, dass im Rahmen der Verbändeanhörung insgesamt keine Einwendungen vorgebracht wurden und auch kein Wunsch nach einer Infoveranstaltung geäußert wurde. Die Oberste Baubehörde geht daher von einer zeitnahen Festsetzung der Lärmschutzverordnung aus. Der Regionalplan ist nach Inkrafttreten der neuen Verordnung anzupassen. Aufgrund der neuen Lärmwerte ist davon auszugehen, dass außerhalb des Kasernengeländes kein schützenswerter Bereich mehr auszuweisen ist und der Lärmschutzbereich in Kürze kein relevanter Belang mehr sein wird.

Weitere Vorgaben wie z. B. Vorrangflächen für Kiesabbau oder Trenngrün bestehen für die Gemeinde Graben nach dem Regionalplan nicht.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Augsburg 9 Karte 2a

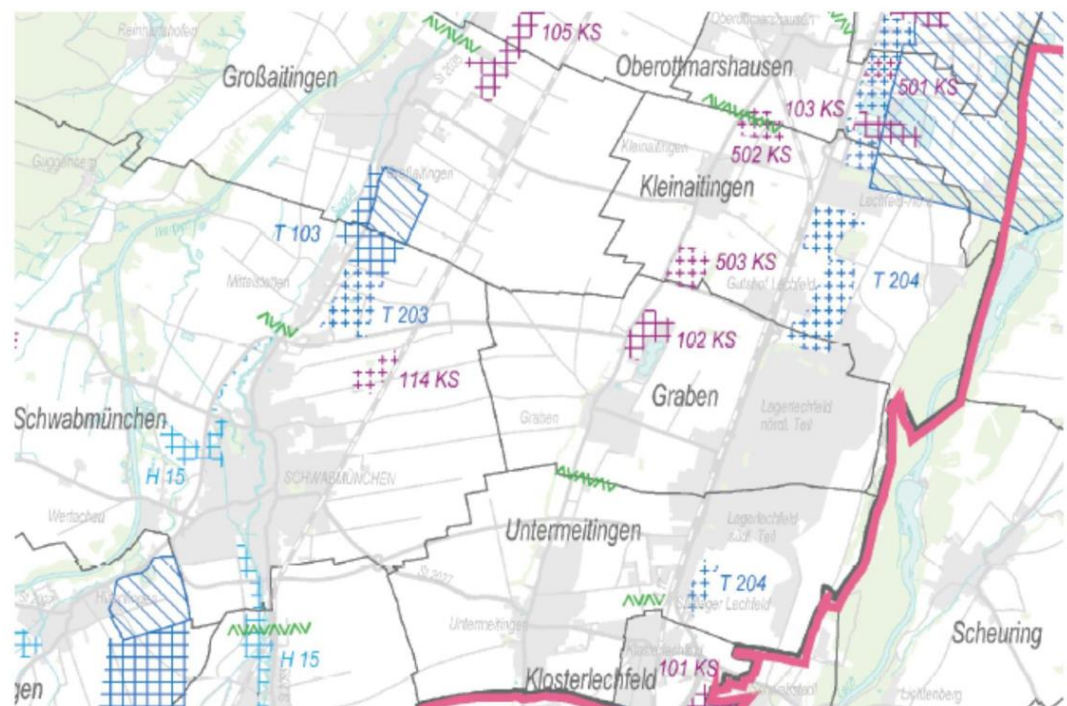


regionalplanerischen Festsetzungen zu den Lärmschutzbereichen noch bis zum 01.09.2018 Bestand.

Die Oberste Baubehörde im Innenministerium hat am 23.12.2016 den Entwurf einer Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Lechfeld vorgelegt. Der Entwurf sieht vor, die Lärmschutzzonen 1 und 2 neu festzulegen. Die Berechnung des neuen Verlaufs beruht auf einem Datenerfassungssystem, das Daten zu den Flugstrecken, Flugverfahren und Flugbewegungszahlen (mit Prognose) enthält. Die Ergebnisse der Berechnung werden in Form von Listen der Kurvenpunkte und Karten dargestellt. Nach der Neuberechnung verlaufen die Zonen 1 und 2 künftig vollständig innerhalb des Kasernengeländes. Der Lärmpegel der neuen Zone 2 entspricht mit 63 dB(A) aufwärts in etwa dem Pegel, der bisher am Ortsrand von Graben gemäß Regionalplan noch als Westgrenze der Zone Ca gilt (62 dB).

Mit Schreiben vom 7.2.2017 hat die Oberste Baubehörde mitgeteilt, dass im Rahmen der Verbändeanhörung insgesamt keine Einwendungen vorgebracht wurden und auch kein Wunsch nach einer Infoveranstaltung geäußert wurde. Die Oberste Baubehörde geht daher von einer zeitnahen Festsetzung der Lärmschutzverordnung aus. Der Regionalplan ist nach Inkrafttreten der neuen Verordnung anzupassen. Aufgrund der neuen Lärmwerte ist davon auszugehen, dass außerhalb des Kasernengeländes kein schützenswerter Bereich mehr auszuweisen ist und der Lärmschutzbereich in Kürze kein relevanter Belang mehr sein wird.

Weitere Vorgaben wie z. B. Vorrangflächen für Kiesabbau oder Trenngrün bestehen für die Gemeinde Graben nach dem Regionalplan nicht.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Augsburg 9 Karte 2a



#### 1.4 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Nach dem gemeinsamen Entwicklungskonzept Lechfeld der Gemeinden Graben, Untermeitingen, Klosterlechfeld und Obermeitingen i.d.F.v. 09.10.2012 ist für die Gemeinde Graben eine Erweiterung der Wohnbaufläche des Ortsteils Graben nach Norden und Osten vorgesehen.

Für die Lechfelder Straße sind zwischen den Ortsteilen Graben und Lagerlechfeld eine seitliche Wegebegrünung sowie Rad- und Spazierwege vorgesehen.

#### 1.5 Planungsalternativen

Der Einzelhandelsmarkt benötigt eine größere Fläche, die so innerorts im Zuge der Nachverdichtung nicht zur Verfügung steht.

Selbst bei allergrößtem Gestaltungs- und Planungswillen der Gemeinde, scheitern die Bemühungen in der Regel daran, dass die landwirtschaftlichen Eigentümer wegen der zu erwartenden steuerlichen Belastung kein Interesse daran haben, Hofstellen aufzulassen, leerstehende Gebäude durch neue Bauten zu ersetzen, Gebäude zu sanieren oder die Hofstelle zu verkaufen. Die Gemeinde Graben hat mit Zuschüssen der Städtebauförderung eine Vorbereitende Untersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass aus o. g. Gründen keine Bereitschaft der Eigentümer zu Verkauf oder Investition besteht.

Abgesehen davon würde selbst ein großes Hofgrundstück nicht ausreichend Platz für einen Lebensmittelmarkt bieten.

Zur Feststellung ob und wie Geschäfte im Ortskern von der Neueröffnung eines Lebensmittelmarktes betroffen sind wurde ein Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben, das den Planunterlagen beigelegt ist. Die Situation in Graben ist (das kann bereits heute festgestellt werden) so, dass der vorhandene Einzelhandel in wenigen Jahren mangels Nachfolgern aufgegeben wird. Das geplante Sondergebiet führt also nicht die Schließung herbei, sondern fängt die zukünftig zu erwartenden Versorgungslücken auf.

Die Lage am Ortsrand bietet auch den Einwohnern des Ortsteils Lagerlechfeld eine gute Erreichbarkeit der neuen Nahversorgung.

Um dem Ziel der Nachhaltigkeit und sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Bebauungspläne der Innenentwicklung Rechnung tragen zu können, ist die Gemeinde zusätzlich bemüht, Grundstücke zu erwerben.

Die Flächen für den vorliegenden Bebauungsplan konnten von der Gemeinde erworben werden und stehen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes für Bauwerber zur Verfügung.

## 2. **Lage und Beschaffenheit des Gebietes**

Das Baugebiet liegt auf Teilflächen der Flur-Nummern 1149/37, 1181, 1181/13, 1183, 1184 und 1188/11.

Es bildet den östlichen Ortsrand und wird über die Lechfelder Straße erschlossen. Etwa 100 m nordwestlich befindet sich das Schulgelände mit Bibliothek und Sporthalle.

Das Gelände ist nahezu eben und aufgrund seiner flachen Neigung sehr gut zur Bebauung geeignet.

Die umgebenden Flächen im Norden, Osten und Süden werden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Im Westen grenzt Wohnbebauung an, während im Norden und Osten Verkehrsflächen liegen. Zwischen der Landwirtschaft im Süden und den zukünftigen Baufläche wird ein 4 m breiter Streifen freigehalten, um die Bewirtschaftung der Felder nicht einzuschränken.

### 3. Planinhalt

#### 3.1 Städtebauliches Entwicklungsziel

Entsprechend dem Bedarf und den Vorgaben des Regionalplans ist vorgesehen, die vorhandene Bebauung durch weitere Wohnbebauung abzurunden.

Östlich angrenzend an die Wohnbebauung ist ein Sondergebiet geplant, auf dem vor allem ein Einzelhandelsmarkt zur örtlichen Nahversorgung entstehen soll.

Es sind auch zweigeschossige Gebäude mit relativ flachen Dächern im WA zulässig. Hier wird durch die unterschiedlichen Dachformen der Nachfrage entsprochen und zugleich durch effiziente Ausnutzung die Forderung zu sparsamem Umgang mit Grund und Boden erfüllt.

Der Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Grasnarbe sowie die bodenebene Gestaltung von Zaunsockeln ermöglichen, dass Kleintiere unter den Zäunen hindurchkriechen können, eine tierökologische Barrierewirkung verhindert wird und Lebensraum erhalten bleibt.

Zur Sicherung der Herstellung und des Erhalts einer ordentlichen Ortsrandeingrünung wurde im Osten eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese ist darüber hinaus ein erster Baustein für das Ziel, langfristig eine Verbindungsachse zu schaffen, die den Föhrenwald am Rand der Gewerbeflächen im Norden mit der gemeindlichen Grünanlage am südlichen Ortsrand („Schnatterergrube“) verbindet und der Freizeit und Naherholung dient (eingegrünter Rad- und Wanderweg). In ihrem westlichen Bereich sind Gehölzstrukturen festgesetzt.

Die westlich bestehende Ortsrandeingrünung kommt den zukünftigen Eigentümern der anliegenden Grundstücke als vorhandene Gehölzstruktur zur Gartengestaltung zu Gute. Das mögliche Ziel im Bebauungsplan Nr. 27 durch eine Ortsrandeingrünung den Eingriff in die Natur zu minimieren verliert mit der zukünftigen Bebauung an Bedeutung. Zum schonenden Umgang mit Boden, Natur und Landschaft wird die Eingrünung auf öffentlicher Fläche daher den Bauplätzen zugeordnet.

### 3.2 Gutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes

(Auswirkungen und Verträglichkeit)

Für das geplante Bauvorhaben war ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten erforderlich. Im Gutachten von Dr. Manfred Heider, Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse, Bismarckstraße 5, 86159 Augsburg, welches in der Anlage beigelegt ist, wurde die Verträglichkeit des Marktes mit dem Einzelhandel in der Gemeinde und den umliegenden Lechfeld-Gemeinden nachgewiesen.

Die gutachterliche Stellungnahme zur Klärung der Auswirkungen und Verträglichkeit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Graben vom 19.01.2017 kommt insbesondere in Bezug auf die Anbindung an den ÖPNV zu folgendem Ergebnis:

*„Eine funktionsfähige und angemessene ÖPNV-Anbindung des Vorhabenstandortes, welche den ortsüblichen Gegebenheiten entspricht, ist gewährleistet.“*

*In der Zusammenschau der Anforderungen an die städtebauliche Integration, laut LEP Bayern 2013, kann festgestellt werden, dass der Standort des Lebensmittelmarkt-Vorhabens in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen des Hauptortes Graben liegt, einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aufweist und über eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt. Die geforderten Kriterien zur städtebaulichen Integration können damit als erfüllt eingestuft werden.*

*Zusammenfassend kann der geplante Lebensmittelmarkt in Graben für die untersuchte Verkaufsfläche von max. ca. 1.199 m<sup>2</sup> am geplanten Standort unter Einzelhandelsaspekten als sowohl städtebaulich als auch überörtlich / landesplanerisch verträglich bewertet werden.“*

### 3.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt durch die Lechfelder Straße und die Straße A. Grundstückszufahrten erfolgen soweit möglich von der Straße A.

Das landwirtschaftliche Wegenetz im Westen ist über die Lupinenstraße mit ihrem Wendehammer im Süden angebunden.

Der Straßenraum entlang der Lechfelder Straße soll durch die Fortführung des Geh- und Radwegs und Verkehrsgrün gestalterisch aufgewertet werden.

Im Osten wird eine weitere Querungshilfe in Form einer Verkehrsinsel auf der Lechfelder Straße errichtet.

## 4. Ver- und Entsorgung

### 4.1 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an das gemeindliche Kanalsnetz im Trennsystem angeschlossen.

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

#### 4.2 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.

#### 4.3 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 Kabelverteilerschrank (Abmessungen L-/B-/H ca. 1,0 m / 0,35 m / 1,2 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.

Die zukünftige Stromversorgung der Gewerbebetriebe ist nach einer entsprechenden Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes aus der benachbarten Trafostation Nr. 171 V „Schule“ (gelegen außerhalb des Geltungsbereichs) gesichert. Sollte es zur Ansiedlung von Betrieben mit überdurchschnittlichen elektrischen Anschlusswerten kommen, ist die Errichtung einer neuen Station innerhalb des BG erforderlich.

##### Erdgas

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

#### 4.4 Fernmeldetechnik

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

#### 4.5 Müllbeseitigung

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

#### 4.6 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. Die Grundwasserverhältnisse sind

durch Erfahrungen in benachbarten Gebieten gut einschätzbar und demnach voraussichtlich unbedenklich.

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

#### 4.7 Bodenversiegelungen

Die Bodenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu begrenzen.

### 5. Grünordnung

Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen getroffen, die den Mindestrahmen für eine Ein- und Durchgrünung mit heimischen Gehölzen sicherstellen.

Die Festsetzungen sichern eine Erhöhung der Strukturvielfalt für Arten- und Lebensgemeinschaften sowie die Integration in die bestehende Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild.

### 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit „Eingriffsregelung“ erstellt. In diesem wird unter Anwendung des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ und unter Berücksichtigung der im Baugebiet vorgesehenen Maßnahmen (Minimierung der Versiegelung, festgesetzte Gehölzpflanzungen) eine Ausgleichsfläche von rund 4.922 m<sup>2</sup> ermittelt, welche aus dem Ökokonto der Gemeinde abgebucht wird.

Der erforderliche Bedarf von 4.922 m<sup>2</sup> wird folgender Ausgleichsfläche entnommen:

Flur-Nr. 436 Gemarkung Reichertshofen, amtliche Fläche 49.680 qm.

Anrechenbare Ausgleichsfläche 41.000 qm

Ausgangszustand: Wirtschaftsgrünland vom Typ Arrhenatheretalia

Ziel der Optimierung ist die Schaffung eines Biotopverbundes zwischen der Waldfläche im Westen, dem Biotop im Norden und den bestehenden Gehölzstrukturen im Süden des Grundstücks.

Bestandteile des geplanten Biotopverbunds sind:

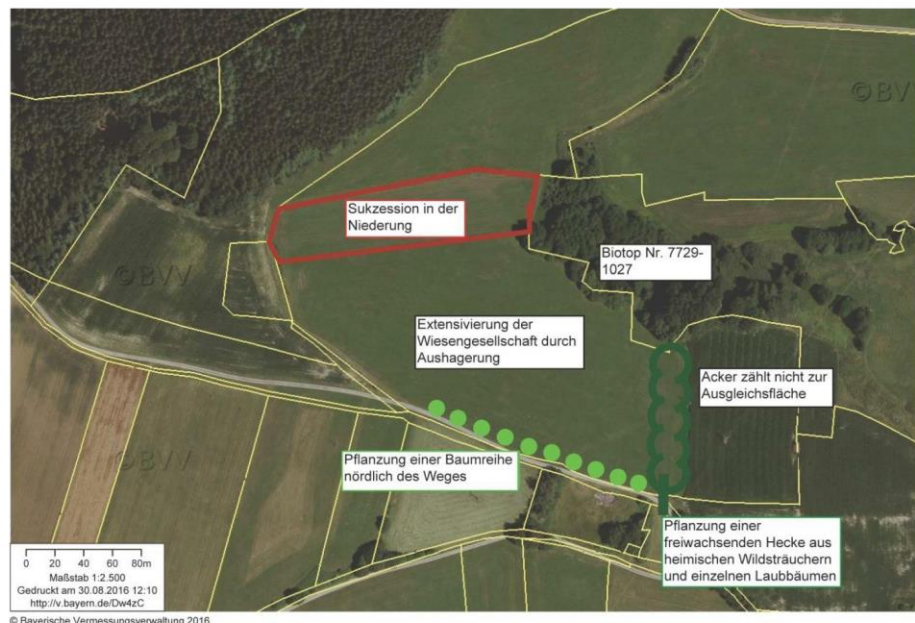
1. Sukzession in der Niederung zwischen dem Biotop Nr. 7729-1027 und dem westlich gelegenen Wald. Diese Sukzessionsfläche wird die nächsten 4 Jahre jeweils 4 mal gemäht zum Nährstoffentzug. Anschließend bleibt sie sich selbst überlassen und wird nur noch ca. alle 3 Jahre von aufkommenden Gehölzen befreit.
2. Pflanzung einer Baumreihe am südlichen Grundstücksrand nördlich des Weges. Unter den Bäumen belassen eines Feldraines, der einmal im Jahr im Herbst gemäht wird. Baumarten: Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche, Vogelbeere.



3. Pflanzung einer Hecke aus heimischen Wildsträuchern und wenigen Bäumen. Arten: Kornelkirsche, Hartriegel, Haselnuß, Heckenkirsche, Weißdorn, Kreuzdorn, Schlehe, Holunder, Schneeball; Feldahorn. Wildkirsche, Vogelbeere
4. Abmagerung des großen Wiesenteils durch 4-malige Mahd in den nächsten 4 Jahren, danach 2-malige Mahd jährlich. Entwicklungsziel ist ein artenreiches Grünland vom Typ Glatthaferwiese.



Voraussichtliche Lage Ausgleichsflächenentnahme, o. M.



Maßnahmen gesamte Ausgleichsfläche (Grundstück m. d. Fl. Nr. 436), o. M.

**7. Flächen**

1. Geltungsbereich	22.270 m <sup>2</sup>
2. öffentliche Verkehrsflächen	4.425 m <sup>2</sup>
<i>davon bestehend:</i>	2.380 m <sup>2</sup>
<i>(Lechfelder Straße)</i>	
<i>davon geplant:</i>	2.045 m <sup>2</sup>
3. Wohnbauflächen	4.740 m <sup>2</sup>
4. Sonderbauflächen	9.620 m <sup>2</sup>
5. Grünflächen	3.485 m <sup>2</sup>

**8. Einwohner**

Bei dem vorgesehenen Grundstück für Wohnbebauung mit möglicher Mehrfamilienhausbebauung ist mit ca. 12 Wohnungen und ca. 30 Einwohnern im Gebiet zu rechnen.

**9. Verwirklichung der Planung**

Die Grundstücke wurden von der Gemeinde erworben. Eine Umlegung ist somit nicht erforderlich.