

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

Zum Bebauungsplan „Sondergebiet Graben Ost“, 1. Änderung mit Begründung
i. d. F. v. 19.01.2022

1. Ziel und Zweck 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. 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. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ wird durch die Verringerung der Fläche für den bestehenden Einzelhandel Raum geschaffen, um ein Mischgebiet festzusetzen. Östlich wird die Voraussetzung für die Verlagerung des Wertstoffhofes ermöglicht. Durch ein Mischgebiet kann der bereits beschriebene Druck auf den Wohnungsmarkt vermindert und gleichzeitig das gewerbliche Wachstum gefördert werden. Des Weiteren fungiert das Mischgebiet in seiner Funktion als sinnvolle Trennung zwischen dem bestehenden Einzelhandel im Osten und der bestehenden sowie künftigen Wohnbebauung im Westen des Mischgebietes.

2. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 22.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2020 hat in der Zeit vom 03.08.2020 bis 04.09.2020 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2020 hat in der Zeit vom 03.08.2020 bis 04.09.2020 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2021 bis 13.12.2021 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2021 bis 13.12.2021 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 19.01.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.01.2022 als Satzung beschlossen.

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

3. Beurteilung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beachtet und die Untersuchungsergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dargestellt. Es erfolgte eine detaillierte Ermittlung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen - StMLU - Jan. 2003) innerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Schutzgut Arten- und Lebensräume

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. Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes zu Pflanzmaßnahmen und zur Entwässerung des Baugebietes sowie zur Einbindung in die Umgebung vermeiden wesentliche negative Umweltauswirkungen. Hinsichtlich des Ausgleichsbedarfes kam es zu einer Anpassung der Pflanzliste und Festsetzung mit einem Ausgleich von 888 m² für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30.

Schutzgut Mensch:

Durch das Gewerbegebiet im Nordosten von Graben und den bestehenden Militärflugplatz im Osten kann es aufgrund der Lage je nach Windstärke und Windrichtung zu erhöhten Schallimmissionen (Fluglärm, Schießlärm) im ausgewiesenen Bereich kommen. 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. Das Ziel des Regionalplans B IV 3.1.1 kann zur Anwendung kommen, wonach in der Lärmschutzzone Ca die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen „zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung“ zulässig ist. Laut dem vorliegenden Satzungsentwurf (E 1.1) sind im geplanten Mischgebiet auch Wohngebäude zulässig. Damit festgestellt werden konnte, ob mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen zu rechnen war, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es wurden sinnvolle Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die im Bereich der Wohnnutzung auf 45 dB (A) abgestellt sind, um einen gesunden Schlaf zu gewährleisten.

Schutzgut Boden:

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. Der Eingriff wird durch Verwendung von

versickerungsfähigen Belägen und durch schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens vermindert.

Schutzgut Wasser

Anlagebedingt kommt es durch Flächenversiegelungen zur Einschränkung der Grundwasserneubildung. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von mittlerer Erheblichkeit. Der Eingriff wird durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen vermindert.

Schutzgut Klima / Luft und Landschaft

Angesichts der Vorbelastungen und der mäßigen Flächengröße der geplanten Maßnahme bestehen geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sowie eine geringe Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft. Das Plangebiet wird in die Landschaft durch eine Ortsrandeingrünung eingebunden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Eingriffe auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

4. Planungsalternativen

Der Einzelhandelsmarkt wie auch die geplante Wertstoffsammelstelle benötigen 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 könnten durch die Gemeinde erworben werden und stehen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes für Bauwerber zur Verfügung. Die aktuelle Ausgangslage ermöglicht, dass das neue Mischgebiet als sinnvolle Trennung zwischen dem bestehenden Einzelhandel im Osten und der bestehenden sowie künftigen Wohnbebauung im Westen des Mischgebietes fungieren kann.

5. Abwägungsvorgang

Von Bürgern wurden während der frühzeitigen und formellen Auslegung keine Einwendungen und Bedenken vorgebracht.

Von der Regierung von Schwaben wurde darauf hingewiesen, dass das Ziel des Regionalplans B IV 3.1.1 zur Anwendung kommen kann, wonach in der Lärmschutzzone Ca die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen „zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung“ zulässig ist.

Es wurden vom Kreisbaumeister, LRA Augsburg, orts- und landschaftsplanerische Bedenken aufgrund der fingerartigen Entwicklung geäußert. Die Gemeinde Graben ist sich dessen bewusst. Die fingerartige Entwicklung ist dem Umstand geschuldet, dass die vorgesehene Weiterentwicklung der Wohnbebauung östlich von Graben aufgrund der Neufestsetzung der Lärmschutzzonen noch nicht abgeschlossen war.

Bei den Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen wurde von der Regierung von Schwaben und der IHK darauf hingewiesen, dass durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen sind.

Mit der Festsetzung als Mischgebiet ist eine ausgewogene Mischung zwischen den Nutzungsarten erforderlich. Der Geltungsbereich beinhaltet eine bebaubare Fläche von ca. 2.200 m². Es verbleibt somit im Mischgebiet bei weitem nicht genug gewerbliche Fläche für eine Einzelhandelsagglomeration. Zudem ist das Sondergebiet „Einzelhandel“ auf eine maximale Verkaufsfläche von unter 1200 m² beschränkt.

Des Weiteren wurden Hinweise zum Brandschutz, Löschwasserversorgung bei Gewerbebetrieben und Hinweise zu den Sparten (Strom- und Wasserversorgung) gegeben, die von der Gemeinde überprüft und ggf. in die Unterlagen aufgenommen wurden.

Gemeinde Graben

Graben, den

.....

Andreas Scharf, 1. Bürgermeister

(Siegel)