

# Städtebaulicher Rahmenplan Altort Graben - Erläuterungsbericht

## BESTANDSANALYSE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR NACHHALTIGEN INNENENTWICKLUNG



GEMEINDE GRABEN

LANDKREIS AUGSBURG

Gemeinde Graben, den 08.02.23

-----  
Andreas Scharf, 1.Bürgermeister

Verfasser: Häupl Kunze Seeholzer ORTEGESTALTEN GbR  
Fleischerstraße 16  
80337 München

**WOHNEN  
UND ARBEITEN  
IM ALTORT**



## INHALT

Vorwort

1. Allgemeine Grundlagen

2. Analyse Status Quo

3. Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

4. Zusammenfassung der Ergebnisse aus  
Analyse und Bürgerbeteiligung

5. Städtebauliche Entwicklungsziele /  
Handlungsempfehlungen

6. Städtebaulicher Rahmenplan

7. Gestaltungsempfehlungen  
für künftige Entwicklungen

Quellen

Impressum

# VORWORT

## DER STÄDTEBAULICHE RAHMENPLAN - LEITLINIEN FÜR DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG IM ALTORT VON GRABEN

Wie kann man das bewahren, was den Ort Graben städtebaulich ausmacht? Diese Frage hat sich der Gemeinderat Graben gestellt und möchte mit diesem Rahmenplan eine Antwort darauf geben.

Der Altort von Graben ist auch heute noch landwirtschaftlich geprägt und weist mit seinen langgestreckten Gebäuden mit Satteldächern und der Straße zugewandten Fassaden eine klare Struktur auf. Der Blick in die Grundstücke eröffnet immer wieder reizvolle Blicke auf Innenhofräume, alte Bäume, Holzstadel oder Bauerngärten, die einen idyllischen Kontrast zu den Neubaugebieten am Ortsrand bilden.

Die rückläufige Entwicklung der Landwirtschaft und der wachsende Immobilienboom stellen seit Jahren eine Bedrohung für diese typische Bebauung dar. Der Gemeinderat sah es daher als wichtige Aufgabe an, nach Wegen zu suchen, wie man unbeschränkten Geschößwohnungsbau vermeiden kann, ohne den Eigentümern die Entwicklungsmöglichkeiten für die Nutzung ihrer Flächen zum eigenen Bedarf zu nehmen. Der Rahmenplan ist dazu aus Sicht der Gemeinde ein gutes Instrument, weil er keine strikten Vorgaben, dafür aber wertvolle und mit den Bewohnern abgestimmte Empfehlungen enthält, die den Erhalt des Ortskerns sicherstellen können.

Ein herzlicher Dank gilt Frau Seeholzer und Frau Gruber vom Büro Ortegestalten, die mit ihrer Bestandsaufnahme den Blick für die Bedeutung einer städtebaulichen Zielvorstellung geöffnet und mit ihrer Planung Wege aufgezeigt haben, wie man diese Werte durch behutsame Veränderungen bewahren kann. Unser Dank gilt aber auch der Regierung von Schwaben für die Förderung des Projektes, dem Kreisbaumeister des Landkreises Augsburg für die Anregung, diesen Weg zu gehen und den Bürgerinnen und Bürgern, die Kritik und Zuspruch in die Planung eingebracht und damit einen wichtigen Beitrag zur Bewahrung ihres Ortskerns geleistet haben.

Andreas Scharf  
Erster Bürgermeister



# 1.1 LAGE UND UNTERSUCHUNGSPERIMETER

## LAGE

Die Gemeinde Graben liegt im Landkreis Augsburg, südlich der kreisfreien Großstadt Augsburg im Regierungsbezirk Schwaben des Freistaates Bayern. Westlich der Gemeinde liegt das Mittelzentrum Schwabmünchen (ca. 6 km). Die Gemeinde liegt zwischen Wertach und Lech.

Die Gemeinde Graben gehört zur Region 9 „Augsburg“ und weist eine Flächengröße von 14,56 km<sup>2</sup> auf. Die Höhenlage ist im Bereich der zwei Gemeindeteile eben. Die Gemeinde liegt auf 556 m ü. NHN. Die sogenannte Hangleite im Westen des Gemeindegebiets weist davon einen Höhenunterschied auf.

Die politische Gemeinde Graben besteht aus dem Ortsteil Graben (Pfarrdorf) im Westen und dem nördlichen Teil von Lagerlechfeld im Osten.

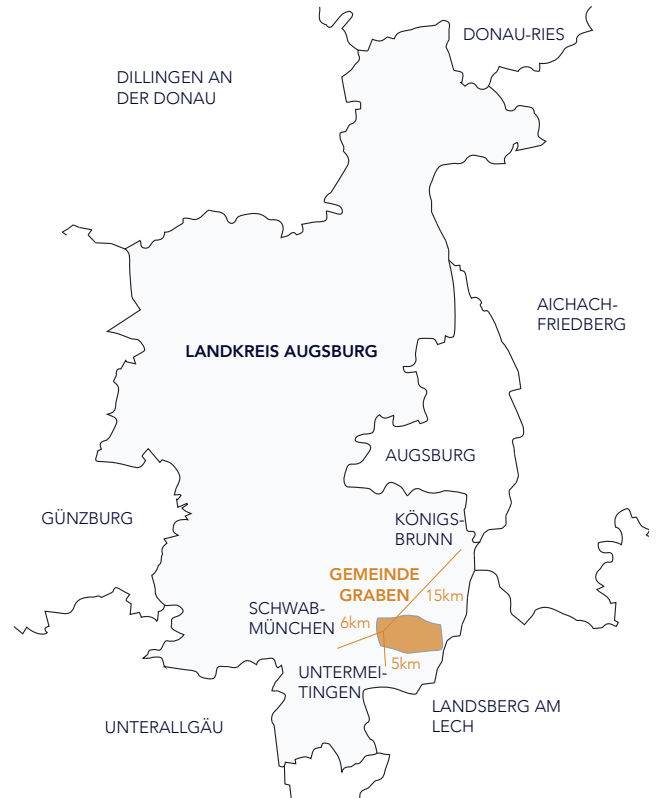
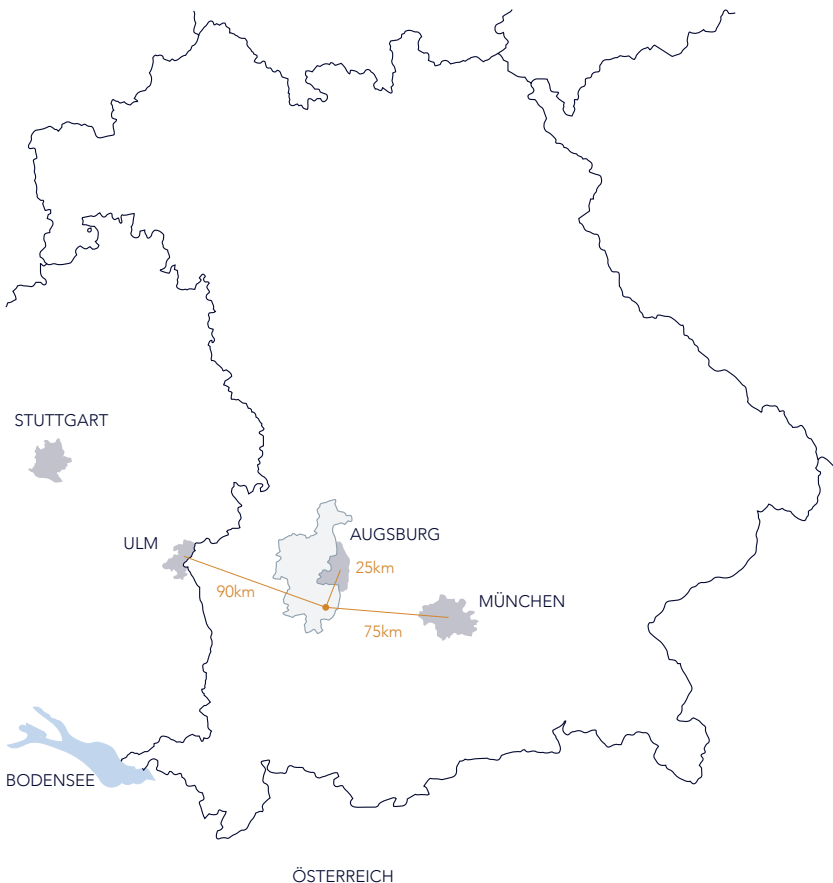
Die Gemeinde ist in ein Netz übergeordneter fachlicher Planungsziele eingebunden, die vor allem im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan Augsburg Nr. 9 dargestellt sind.

## UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Untersuchungsgebiet bezieht sich auf den Hauptort Graben und basiert auf den Abgrenzungen des Altortes.

Im Westen begrenzt die Hangleite den Perimeter. Die Kirche St. Ulrich und Afra sowie das Pfarrhaus und das ehemalige Schulhaus sind mit einbezogen.

Im Norden schließt das Untersuchungsgebiet vor der abschließenden Bebauung ab. Im Osten gehört die Bebauung der Angerstraße und die Bebauung südlich der Lechfelder Straße bis hin zur Römerstraße zum Untersuchungsgebiet. Im Süden sind die Ulrichstraße, die Annastraße sowie die Afrastraße ebenfalls Teil des Untersuchungsgebiets. Das Untersuchungsgebiet schließt im Süden mit dem Spielplatz am Lindenweg und im Südwesten mit der Bebauung an der Birkenstraße ab.





## 1.2 PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) trägt seit über 30 Jahren wesentlich zum Erreichen der Ziele der bayerischen Landesentwicklungspolitik dar. Es dient als Basis und Leitfaden für die räumliche Entwicklung des Freistaates. Das LEP ist Grundlage und Richtschnur für die räumliche Entwicklung des Freistaates. Es ist das bestimmende Werkzeug zur Verwirklichung des Leitziels der „Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen.“

Das festgelegte fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung ist von allen öffentlichen Einrichtungen zu beachten und muss in der Bauleitplanung Beachtung und gegebenenfalls Anpassung finden.

Quelle und weitere Informationen: <https://www.landentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> (10/2020)

### ZIELSETZUNGEN FÜR GRABEN

Die Gemeinde Graben ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern 2018), wie ungefähr die Hälfte des Landkreises Augsburg, der Gebietskategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum“ zugeordnet. Die andere Hälfte fällt in die Kategorie „Ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf - Einzelgemeinde“. Von zentralörtlicher Bedeutung sind die benachbarte Kreisfreie Stadt Augsburg, die als Metropole eingestuft ist, und der Verdichtungsraum rund um Augsburg. Die Städte Schwabmünchen und Königsbrunn sind nahegelegene Mittelzentren. Der gehobene Versorgungsbedarf und der spezialisierte Versorgungsbedarf sind durch die räumliche Nähe der Mittelzentren und der Metropole Augsburg gewährleistet. Auf eine zumutbare Erreichbarkeit der zentralen Orte der unterschiedlichen Stufen in Bezug auf den Individualverkehr und den ÖPNV ist hinzuwirken.

Im Rahmen der Gebietskategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum“ gelten gemäß LEP für Graben u.a. folgende Vorgaben:

**Die Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums zielt auf nachfolgende Punkte ab:**

- nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum
- Daseinsvorsorge in zumutbarer Erreichbarkeit
- Erhaltung der eigenständigen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur
- Sicherung der landschaftlichen Vielfalt

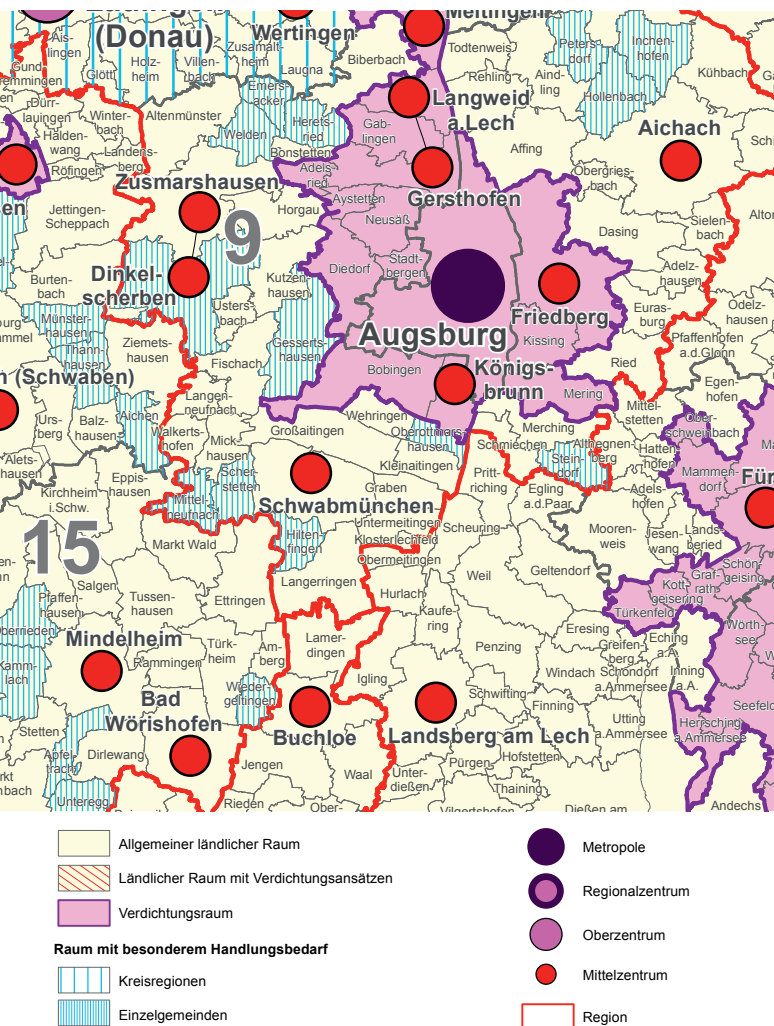
Zudem ist es im ländlichen Raum wichtig eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur zu generieren und zu erhalten.

Die Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums im gesamten unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertiger und autarker Lebensraum, ist **Aufgabe der öffentlichen Hand**. Die folgenden Handlungen sind hierfür notwendig:

- Eigenständige Wirtschaftsstruktur durch ein quantitatives und qualitatives Arbeitsplatzangebot stärken.
- Bestehende Lücken bei der Verkehrsinfrastruktur schließen.

Quelle und weitere Informationen: LEP (Stand 2020)

Für Graben ist die Zielsetzung also vor allem die Sicherung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum. Die landschaftliche Prägung sollte dabei erhalten bleiben und die aktive Landwirtschaft gestärkt werden. Zusätzlich sollten aufgrund des Strukturwandels auch andere Arbeitsbereiche ausgebaut werden.



# REGIONALPLAN REGION AUGSBURG NR. 9

## GRUNDLAGE

Der aktuelle Regionalplan Augsburg 9 ist zum Zeitpunkt der Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans noch nicht an die Neuerungen des LEP 2018 angepasst. Die Neueinordnung der Zentralen Orte ist somit noch nicht erfasst. Aufgrund dessen werden die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt. Im Regionalplan 9 (Stand 2006) ist die Nachbargemeinde Untermeitingen als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum (LEP 2018: Grundzentrum) eingestuft, somit befindet sich die Gemeinde Graben und das Untersuchungsgebiet in dessen Nahbereich. Folglich ist die angrenzende Gemeinde für die Grundversorgung von Graben, die über die normale Nahversorgung hinausgeht, zuständig. Eine gute Erreichbarkeit des Grundzentrums von Graben ist zu gewährleisten.

Im Regionalplan 9 ist das Gemeindegebiet Graben als „Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg“ eingestuft. Dieser Teilraum soll laut Regionalplan nicht nur die Wohnsiedlungstätigkeit forcieren, sondern vor allem auch die gewerbliche Entwicklung vorantreiben. Durch eine Erhöhung des dortigen Arbeitsplatzangebotes sollen die starken Pendlerbewegungen in den Verdichtungsraum Augsburg gemindert werden. Vor allem in Bereich Dienstleistung ist in diesem Teilraum - bedingt durch die Nähe zum Verdichtungsraum- ein Defizit zu sehen.

## FOKUS: SIEDLUNGS-UND VERSORGUNGSSTRUKTUR

In Bezug auf die Siedlungs- und Versorgungsstruktur ist im Gemeindegebiet laut Regionalplan ein „Vorranggebiet“ für Bodenschätze vorgesehen. Es handelt sich um das Vorranggebiet Nr. 102 für Kies und Sand. Es befindet sich nördlich und westlich des Baggersees in Graben. Ansonsten sind keine Vorrang- / Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Versorgungsanlagen (Wasserwirtschaft, Bodenschätze, Windenergie) vorgesehen. Bezüglich der Nutzung von Windenergie ist die Gemeinde weder als Vorrang-/ Vorbehaltsgebiet noch als Ausschlussgebiet gelistet.

## NATUR UND LANDSCHAFT

Der Bereich des Gemeindegebiets westlich der Hangleite ist im Regionalplan als „Regionaler Grünzug“ gekennzeichnet. Der regionale Grünzug auf der Hochterrasse südlich von Augsburg soll laut Regionalplan erhalten und entwickelt werden. Der Bereich östlich vom Ortsteil Lagerlechfeld ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet definiert. Es handelt sich um das Gebiet Nr. 6 „Lechauwald, Lechniederung und Lechleite“.

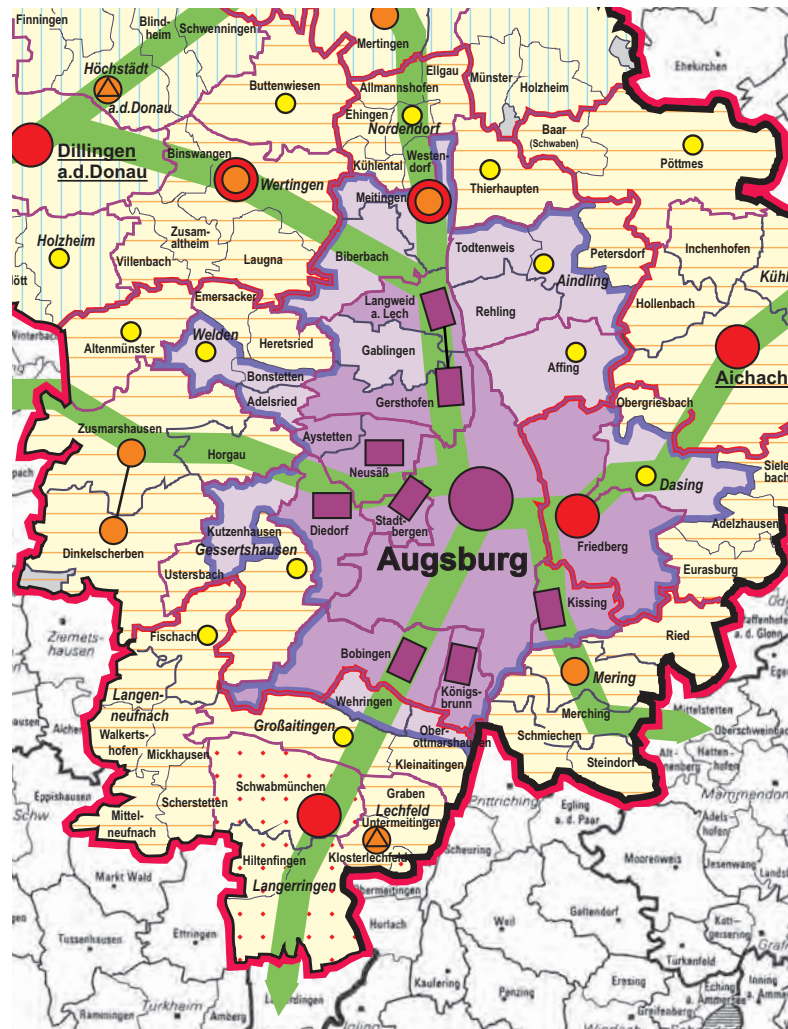
Quelle: Regionalplan Augsburg 9 (Stand 2006)

### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

- Kleinzentrum
  - Bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum
  - Unterzentrum
  - Bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum
  - Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum
  - Grenze der Nahbereiche
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

### Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele Landesentwicklungsprogramm Bayern

- Großer Verdichtungsraum
- Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum
- Äußere Verdichtungszone
- Ländlicher Raum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung
- Grenze der Region
- Grenze der Mittelbereiche



Regionalplan der Region Augsburg - Karte 1 Raumstruktur (09/2007),  
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Augsburg

## 1.2 PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### BAULEITPLANUNG

#### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan sind außerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur Wohnbauflächen ausgewiesen. Durch die Ausweisung soll das Siedlungsgebiet von Graben laut FNP nach Norden und Osten maßvoll erweitert und somit der Ort klar definiert werden. Die Gebiete Richtung Osten sollen den Gemeindeteil Lagerlechfeld näher an den Hauptort heranbringen. Zwei kleinere Wohngebietsausweisungen im Süden sollen den Ortsrand abrunden.

#### BEBAUUNGSPLÄNE

Die verbindliche Bauleitplanung bezieht sich nur auf die im Flächennutzungsplan als Wohngebiet bezeichnete Flächen. Für den Altort Graben ist keine verbindliche Bauleitplanung vorhanden. Der Rahmenplan soll hier als Leitlinie für die künftige Entwicklung dienen.

#### FACHPLANERISCHE EMPFEHLUNG:

>> Erhalt der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur  
>> achtsamer Umgang mit der Ressource „Boden“.  
Vor der Entwicklung neuer Baugebiete sollten soweit möglich, durch Reaktivierung von Leerstand und Nachverdichtung innerhalb der gewachsenen städtebaulichen Struktur, Innenentwicklungspotentiale genutzt werden.



## 1.3 INTERKOMMUNALE NETZWERKE/ FÖRDERUNG

### ÖKO-MODELLREGION STADT.LAND.AUGSBURG

Der Fokus der Projekte und Aktivitäten der Öko-Modellregion Stadt.Land.Augsburg liegt auf der Wechselwirkung zwischen der Stadt und dem benachbarten, ländlich geprägten Umland. Die Sensibilisierung für regionale und biologische Produkte bei der Erzeugung, der Verarbeitung, dem Vertrieb wie auch beim Endverbraucher ist erklärtes Ziel der Öko-Modellregion. Die einzelnen Akteure sollen hierzu optimal miteinander vernetzt werden. Zu den Akteuren gehören dabei nicht nur die landwirtschaftlichen Erzeuger und der Endverbraucher sondern auch lokale Gastronomie und Einrichtungen der Gemeinschaftsverpflegung.

Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Öko-Modellregion Stadt.Land.Augsburg ist geprägt durch die Bewirtschaftung von Ackerflächen (72%).

6,2 % der landwirtschaftlichen Betriebe (1502) im Landkreis sind Biobetriebe (Stand 2019).

Quelle und weitere Informationen unter: <https://oekomodellregionen.bayern/stadt.land.augsburg/infos> (Stand 10/2020)

Trotz der landwirtschaftlichen starken Prägung der Gemeinde Graben sind im Moment noch keine Landwirte als Biodirektvermarkter der Ökomodellregion gelistet.

Quelle und weitere Informationen unter: <https://oekomodellregionen.bayern/stadt.land.augsburg/infomaterial> (Stand 10/2020)

### LEADER

Die Gemeinde Graben gehört zur LEADER-Region Nördliches Schwaben und Altmühlfranken, deren Ziele sind :

- „innovative und integrierte Entwicklungsstrategien zur Steigerung der Attraktivität und Lebensqualität der jeweiligen Region“
- „Stärkung von Bürgerengagement und Zusammenarbeit verschiedener Akteure und Sektoren“
- „Förderung von Wertschöpfung und gegenseitiger Wertschätzung durch Vernetzung von Partnern und Projekten“
- „Kooperation und Bildung von Netzwerken zur Bündelung von Kräften innerhalb und zwischen LEADER-Gebieten“
- „Berücksichtigung der übergreifenden Themen „Umwelt“, „Klima“ und „demographische Entwicklung“ „

Quelle und weitere Informationen unter: <https://www.lag-begegnungsland.de/leader/> (10/2020)

Unter LEADER versteht man einen methodischen Ansatz der Regionalentwicklung, der es lokalen Akteuren ermöglicht, regionale Prozesse selbst mitzugestalten und die Region gemeinsam weiterzuentwickeln. In einem abgegrenzten Gebiet, der LEADER-Region, arbeitet die sogenannte Lokale Aktionsgruppe (LAG). Sie ist für die Umsetzung der lokalen Entwicklungsstrategien verantwortlich, die am Beginn einer jeden EU-Förderphase mit Bürgerbeteiligung erstellt wird. Im Rahmen dieser Entwicklungsstrategie können Projekte gefördert werden. Ein Regionalmanagement unterstützt die jeweilige lokale Aktionsgruppe. Sie beraten unter anderem die Projektträger bei der Antragstellung, sind für

die Öffentlichkeitsarbeit zuständig und fördern die Vernetzung in der Region. Die Projekte können je nach Bedarf der jeweiligen Region ganz unterschiedlicher Natur sein.

Weitere Informationen unter: <https://youtu.be/LPqvIZJROs> (10/2020)

### LOKALE AKTIONSGRUPPE BEGEGNUNGS- LAND LECH-WERTACH E. V.

Die Gemeinde Graben gehört zur lokalen Aktionsgruppe (LAG) Begegnungsland Lech-Wertach e. V.. Die Aufgabe der Aktionsgruppe liegt darin, die Projektideen lokaler Bewohner zu unterstützen, sie zu beraten und ihre Ideen im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung zu verwirklichen. Für die Realisierung dieser Projekte stehen bei Zustimmung des Entscheidungsgremiums Mittel aus dem EU-Förderprogramm LEADER zur Verfügung.

Das Begegnungsland Lech-Wertach e. V. agiert in erster Linie in der Region und in Bezug auf Projekte, die im Rahmen von LEADER gefördert werden. Die LAG setzt mit Projekten und Maßnahmen die erarbeitete lokale Entwicklungsstrategie (LES) für die aktuelle Förderperiode um.

Quelle und weitere Informationen unter: <https://www.lag-begegnungsland.de/ueber-uns/> (Stand 10/2020)

### LECH-WERTACH-INTERKOMMUNAL E. V.

Der Lech-Wertach-Interkommunal e.V. ist ein gemeinsamer regionaler Verbund der Gemeinden Bobingen, Graben, Großaitingen, Hiltenfingen, Kleinaitingen, Klosterlechfeld, Königsbrunn, Langerringen, Obermeitingen, Oberottmarshausen, Schwabmünchen, Untermeitingen und Wehringen. Der Verbund informiert über Aktionen und Projekte der Lokalen Aktionsgruppe, der Öko-Modellregion und bietet Infos zu dem Gutschein-Projekt „SonnenSchein“ und kulturellen Veranstaltungen im interkommunalen Verbund. Dazu gehören vor allem die Veranstaltungen der Reihe „VOKUS“ und die Termine des „LechWertach Orchesters“.

Quelle und weitere Informationen unter: <https://lw-interkommunal.de> (10/2020)

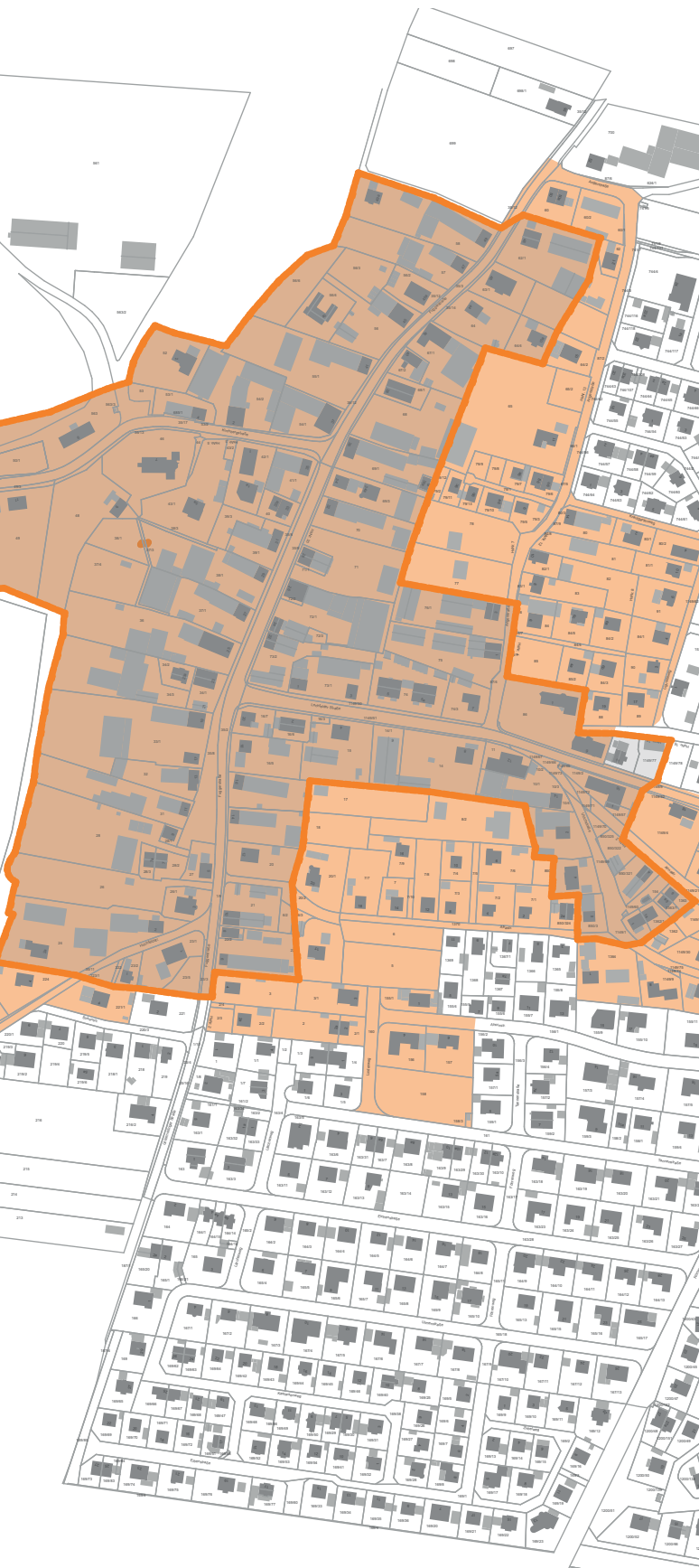
### WIR DAHEIM AUF DEM LECHFELD

„Wir daheim auf dem Lechfeld“ ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gemeinden Graben, Kleinaitingen, Klosterlechfeld, Obermeitingen und Untermeitingen. Das soziale Miteinander auf dem Lechfeld soll durch das Projekt gestärkt werden, das Ehrenamt gefördert und die Vernetzung des Lechfelds als Sozialraum vorangetrieben werden.

Hierbei liegt der Fokus auf der Koordination von Nachbarschaftshilfe, der Durchführung von Bürgerbefragungen, generationenübergreifenden Aktionen, Seniorenbegleit- und Babysittertraining u.v.m.

Quelle und weitere Informationen unter: <https://www.soziales-lechfeld.de> (Stand 10/2020)

## 2. ANALYSE STATUS QUO



Untersuchungsgebiet städtebaulicher Rahmenplan M 1:5000

Quelle: ortegestalten

### AUSWERTUNG GEL UND VU

Im Rahmen des bereits verfassten gemeinsamen Entwicklungskonzept Lechfeld (Stand 2013) und der Vertiefenden Untersuchung (VU) für den Altort Graben (Stand 2015) hat bereits eine ausführliche und allumfassende Analyse der Gemeinde Graben stattgefunden. Die verfasste Analyse wird als vollständig und grundsätzlich richtig bewertet. Aufgrund dessen ist keine erneute generelle analytische Bestandsaufnahme nötig. Der städtebauliche Rahmenplan setzt den Fokus auf die Umsetzung der ausgearbeiteten Zielsetzung des GEL und der VU: Die Belebung und die Behebung des Leerstands im Altort und den Erhalt der historisch charakteristischen Siedlungs- und Freiraumstrukturen. Im Folgenden werden die diesbezüglich relevanten Punkte der Analyse erneut aufgeführt sowie Veränderungen, die sich seit dem Abschluss der Planungen ergeben haben, dargestellt.

Die Analyse des städtebaulichen Rahmenplans beschränkt sich mit Schwerpunkt auf die Handlungsfelder der Innenentwicklung sowie der Behebung von Leerstand im Altort. Die Aufteilung entspricht den Themenfeldern der Vorbereitenden Untersuchung.

### 1) WOHNEN, ORTS- UND SIEDLUNGSBILD

#### STRASSENDORF MIT RAUMQUALITÄT

Die historisch gewachsene Struktur im Altort ist ein Straßendorf mit hoher städtebaulicher Qualität, die vor allem durch eine spannende Abwechslung von giebelständigen zur Straße stehenden Gebäuden und offenen einsehbaren Hofräumen erzeugt wird. Durch die Gebäudestellung der großvolumigen Hofgebäude ergibt sich eine schöne Raumfassung. Entlang der Fuggerstraße und vereinzelt entlang der Angerstraße findet man folgende historisch gewachsene Struktur: Die Hofstellen bestehen zum Großteil aus einem Gebäudeensemble, welches aus einem giebelständigem zweigeschossigen Wohnteil mit angrenzendem Stallteil sowie landwirtschaftlichen Stall- und Lagergebäuden im Rückbereich des Grundstücks bestehen. Zumeist arrondieren diese Gebäudeensemble U- oder L-förmig den Hofraum. Die Grundstücke sind in der Gesamtproportion zur Straße hin schmal und entwickeln sich von dort langgestreckt in die Tiefe.

#### BLICKBEZIEHUNGEN

Der Altort ist zudem durch die immer wieder auftretenden Blickbeziehungen zur Kirche geprägt, welche sich erhöht auf der Hangleite befindet. Sie ist ortsbildprägend und neben zwei Kapellen eines der drei baulichen Denkmäler in der Gemeinde Graben.

### QUALITÄTSVOLLE HISTORISCHE SUBSTANZ

Zusätzlich zu der hohen städtebaulichen Qualität des Straßendorfs prägen viele Gebäude durch die erhaltene historische Bausubstanz das Ortsbild. Der Zustand der Gebäude differiert. Einige Gebäude sind sanierungsbedürftig.

Die Gebäude zeichnen sich meist durch ihr großes Volumen, eine Zweigeschoßigkeit und ein Satteldach mit einer Dachneigung von rund 30°-45° aus. Eine kleinteilige Ziegeldeckung in hellroter Farbe ist ebenfalls im Ensemble wiederkehrend. Eine ortstypische Fassadengestaltung zeichnet sich durch helle Putzfassaden, Gesimse am Giebel und Ortgang, sowie eine Betonung der Fensterstürze, Sprossenfenster und meist farbige Fensterläden aus.

### (TEIL-)LEERSTAND IM ALTORT

Einige der ortsbildprägenden Hofstellen stehen - primär infolge des Strukturwandels in der Landwirtschaft - heute allerdings leer oder es droht in naher Zukunft ein Leerstand. Teilweise sind die Wohnbereiche der Hofstellen noch durch eine kleine Anzahl von Personen bewohnt, während die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude(-teile) leer stehen oder nur als Lager oder Ähnliches dienen. Mit dem Ziel einer lebendigen Ortsmitte, sollte vermehrter Leerstand dringend vermeiden werden, welcher sich negativ auf das gesamte Ortsbild auswirkt.

### ORTSUNTYPISCHE SANIERUNGEN /NEUBAUTEN

Einen weiteren negativen Effekt auf das Erscheinungsbild des Altorts haben einige ortsuntypisch sanierte Hofstellen sowie Neubauten, die sich in Bezug auf die Kubatur, Dachform, Fassadengestaltung, Materialwahl sowie Einfriedung nicht adäquat in das bestehende Ensemble einfügen.

### INNENVERDICHTUNGSPOTENTIAL FLÄCHEN

Wie oben erwähnt befinden sich gerade in den Rückbereichen einige ungenutzte oder wenig genutzte Lager- und Nebengebäude, die ein hohes Flächenpotential im Altort aufweisen. Auch auf den Grundstücken der Hofstellen gibt es noch einiges an Flächenpotential, wo durch behutsame Nachverdichtung weiterer (Wohn-)Raum innerhalb des gewachsenen Altorts geschaffen werden kann.

Des Weiteren gibt es einige unbebaute Flächen im Altort, wobei am jeweils konkreten Grundstück bewertet werden muss, ob es sich um eine Fläche mit Verdichtungspotential handelt oder um eine qualitätsvolle Grünstruktur, welche unbebaut bleiben sollte.

### FLÄCHENVERBRAUCH

In der Vergangenheit ist dem steigenden Wohnraumbedarf verstärkt mit der Neuausweisungen von Wohngebieten entgegen worden. Häufig sind hierbei primär Einfamilienhäuser gebaut worden, was zu einer deutlichen Zunahme der Siedlungsfläche pro Kopf geführt hat.

Mit Blick auf einen nachhaltigen Umgang mit der Ressource Fläche sowie den demographischen Wandel sollten künftig monostrukturell entwickelte Einfamilienhaussiedlungen vermeiden werden.

### FAZIT STATUS QUO: BAULICHER BESTAND

#### STÄRKEN:

Innerhalb des historisch gewachsenen Altorts finden sich:

- +qualitätsvolle Hofstellen und Hofräumen
- +vielfältige Blickbeziehungen zur Kirche
- +Landwirtschaftliche Prägung
- +großes (Flächen-)Potential für Innenentwicklung im Altort (in Form von: Brachflächen oder (teil-)leerstehende Gebäude) für Umnutzungen oder ortstypische Neubauten.

#### DEFIZITE:

- Hofstellen oft leerstehend und sanierungsbedürftig
- tw. ungenutzte oder wenig genutzte Lager- und Nebengebäude im Rückbereich
- der Leerstand wächst weiter an  
=> negativer Effekt auf gesamtes Ortsbild
- einige Sanierungen/ Neubauten fügen sich nicht adäquat in das historisch gewachsene Ensemble ein
- deutliche Zunahme der Siedlungsfläche pro Kopf in den letzten Jahrzehnten

### FACHPLANERISCHE EMPFEHLUNG FÜR DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG:

- >>Innenverdichtungspotentiale nutzen vor der Ausweisung von Neubaugebieten
- >> Leitlinien für eine qualitätsvolle Innenentwicklung definieren

## 2. ANALYSE STATUS QUO

### 2) ÖFFENTLICHER RAUM

#### GRÜNSTRUKTUREN

Eine übergeordnete Grünstruktur, welche qualitativ das Ortsbild im Altort prägt, ist die sogenannte Hangleite. Sie ist jedoch kaum öffentlich zugänglich und grenzt primär an private Grundstücke.

#### GESTALTUNG STRAßENRAUM

Die Zielsetzungen der Voruntersuchung aus dem Jahr 2015 sollten vor allem in Hinblick auf die Verkehrsberuhigung bei den Ortseingängen und die Platzgestaltung bei der Kirche sowie der ehemaligen Schule weiter verfolgt werden.

Mit Blick auf die privaten und öffentlichen Freiflächen entlang der Straße ist die aktuelle Situation folgende: Im öffentlichen Straßenraum haben einige private Gestaltungen u.a. in Form von hohen Einfriedungen und/ oder Steingärten negative Wirkung auf das Straßenbild.

Es gibt aber auch viele private Hofräume/Freibereiche, welche positiv in den öffentlichen Raum hinein wirken. So gibt es noch einige Höfe mit schönen ortstypischen Hofbäumen, Bauerngärten sowie ortstypische Vorgärten mit niedrigen Einfriedungen, die qualitativ das Ortsbild prägen.

#### FAZIT ÖFFENTLICHER RAUM STATUS QUO:

##### STÄRKEN:

- +Höfe tw. mit schönen ortstypischen Hofbäumen
- +tw. ortstypische Vorgärten / Bauerngärten"
- +tw. ortstypische niedrige Einfriedungen

##### DEFIZITE:

- hohe Geschwindigkeit der Kraftfahrzeuge im Altort
- tw. untypische und hohe Einfriedungen
- tw. ortsuntypische Steingärten
- tw. nicht einheimische Bepflanzung
- kaum öffentliche Zugänglichkeit Hangleite

#### FACHPLANERISCHE EMPFEHLUNG FÜR DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG:

- >> Verkehrsberuhigung vorantreiben
- >> Hangleite als qualitativ übergeordneten Grünzug langfristig erhalten.

### 3) FREIZEIT UND ERHOLUNG

#### RAD- UND FUßWEGE

Die Gemeinde Graben verfügt über ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz. Insbesondere die Via Claudia Augusta schafft eine überregionale Anbindung. Allerdings ist diese gute Anbindung im Ort nicht wirklich wahrzunehmen. Durch eine entsprechende Beschilderung könnte die Situation verbessert werden.

Die Anbindung an den Ortsteil Lagerlechfeld ist mit einem Rad- und Fußweg ausreichend gewährleistet und wird von den Bürger\*innen gerne genutzt. Auch eine Anbindung nach Untermeitingen, das nahegelegene Grundzentrum, ist gegeben.

Innerhalb des Ortes ist der historische Fußweg zwischen der Kirche St. Ulrich und Afra auf der Hochterrasse und dem ehemaligen Gasthaus an der Fuggerstraße ein wichtiger Verbindungsweg für die fußläufige Erschließung im Altort. Der Weg ist aber schlecht ausgebaut, kaum sichtbar und gestalterisch ausbaufähig.

#### NAHERHOLUNG

Neben dem Skaterplatz und Sportplatzflächen bei der Grundschule bietet Graben noch am Baggersee im Norden des Gemeindegebiets Raum für Naherholung. Hier gibt es auch einen Rundweg. Ansonsten ist kein Naherholungsgebiet in fußläufiger Distanz vorhanden.

Entlang der Hangleite als landschaftsprägendes Element könnte - sofern in Abstimmung mit den privaten Eigentümern möglich- weiteres Angebot geschaffen werden.

#### FAZIT FREIZEIT UND ERHOLUNG STATUS QUO:

##### STÄRKEN:

- + gute Anbindung an das übergeordnete Rad- und Wanderwegenetz
- + wichtige Fußwegeverbindung im Ort von der Kirche zum ehemaligen Gasthaus bis heute erhalten (allerdings noch mit Potential zur Aufwertung)

##### DEFIZITE:

- wenig Erholungs- und Freizeitflächen im Ort

#### FACHPLANERISCHE EMPFEHLUNG FÜR DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG:

- >> sofern im Dialog mit den Eigentümern möglich: Grünfläche am Fuße der Hangleite zugänglich machen und mit Spielflächen, Beeten, Wasserspiel o.Ä. ergänzen
- >> Friedensweg ausbauen und mit Beschilderung versehen

## 4) DASEINSVORSORGE/ SOZIALES MITEINANDER

### DASEINSVORSORGE

Die Versorgung des Grundbedarfs (u.a. mit ambulanter Pflege und medizinischer Versorgung sowie erweitertem Einzelhandelsangebot) erfolgt gemäß LEP durch das nahegelegene Grundzentrum Untermeitingen. Die tägliche örtliche Nahversorgung sollte jedoch vor Ort und fußläufig erfolgen. Aktuell sind im Altort Graben noch ein Bäcker und leicht außerhalb ein Edekamarkt zur Nahversorgung vorhanden. Einmal wöchentlich trägt der Grabener Wochenmarkt zur Versorgung der Bürger\*Innen bei. Der Wochenmarkt findet immer mittwochs von 14.00-16.00 Uhr am Rathausplatz statt. Dort werden verschiedene Produkte wie Gemüse, Obst, Backwaren, Fleisch, Käse, Eier, Kartoffeln und Honig von regionalen Erzeugern angeboten.

Die Filiale der Raiffeisenbank wird zeitnah schließen, ein Geldautomat wird weiterhin vorhanden sein.

Das Bildungs- und Betreuungsangebot für die Kinder ist durch die Grundschule und Kindertagesstätte aktuell ausreichend gewährleistet.

Das Grabener Bürgerhaus mit Bibliothek bietet genug Platz für zahlreiche kulturelle Veranstaltungen.

Die Sporthalle und der angrenzende Platz bieten ausreichend Möglichkeiten für die sportliche Betätigung.

Gaststätten oder Cafés sind im Altort nicht mehr vorhanden. Nach der Aufgabe der Gaststätte in der Fuggerstraße 25 hat sich bis heute kein neuer Betreiber gefunden. Folglich fehlt ein gastronomischer Treffpunkt im Altort an dem man gesellig zusammenkommen kann.

Leicht außerhalb vom Ortsteil Graben gibt es getrieben von der Backstube Wünsche im neuen Edekamark ein Café. Der sogenannte „Grabener Mittagstisch“ wird einmal wöchentlich im Bürgerhaus angeboten. Dieses Angebot trägt zur Daseinsvorsorge bei und stärkt den sozialen Zusammenhalt vor Ort.

### SOZIALER ZUSAMMENHALT

Seit 2010 wird in der Gemeinde Graben über einen Helfer-Pool nachbarschaftliche und ehrenamtliche Hilfe an Bürger\*innen vermittelt. Dazu zählen Einkaufsbringdienste, Hilfe bei Fahrten, Hilfe bei kleinere Gartenarbeiten und im Haushalt, „Leih-Großeltern-Service“ für junge Familien, Hilfe bei kleineren Reparaturen, Fahrkartenbringdienst speziell für Senioren, „Tier-Sitting“ und vieles mehr. Auch der Grabener Mittagstisch wird von den Ehrenamtlichen organisiert.

Quelle und weitere Informationen unter: <https://www.graben.de>  
(Stand 10/2020)

### ARBEITSGRUPPE „WIR-DAHEIM IN GRABEN!“

Die Arbeitsgruppe ist aus dem Modellprojekt der Caritas „Wir-DAHEIM in Graben!“ entstanden. Sie kümmert sich um soziale Herausforderungen, die gemeinsam zu bewältigen sind mit dem Ziel HEIMAT für ALLE zu generieren.

Quelle und weitere Informationen unter: <https://www.graben.de>  
(Stand 10/2020)

### VEREINE UND KULTUR

In Graben gibt es ein aktives Vereinsleben mit zahlreichen Vereinen und Verbänden, die immer wieder Treffen und Veranstaltungen organisieren.

Quelle und weitere Informationen unter: <https://graben.de/Vereine-und-Verbaende.n46.html> (10/2020)

Des Weiteren gibt es interkommunal mit den anderen Lechfeldgemeinden ein aktives Kulturleben mit zahlreichen Events und Angeboten.

Quelle und weitere Informationen unter:  
<http://www.kulturpur.lechfeld.de> (10/2020)

### FAZIT DASEINSVORSORGE/ SOZIALES MITEINANDER STATUS QUO:

#### STÄRKEN:

- + vielfältiges kulturelles Angebot und Kulturstätten in den Lechfeldgemeinden
- + aktives Vereinsleben
- + guter sozialer Zusammenhalt
- + ausreichendes Angebot an Kinderbetreuung
- + gutes sportliches Angebot verbunden mit ausreichend Sportstätten

#### DEFIZITE:

- keine gastronomische Versorgung im Altort

### FACHPLANERISCHE EMPFEHLUNG FÜR DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG:

- >> Stärkung der gastronomischen Versorgung
- >> Stärkung der Nahversorgung
- >> Ansiedlung von weiterem Kleingewerbe und Dienstleistern im Altort forcieren

### 3. ERGEBNISSE DER BÜRGERBETEILIGUNG

#### TREFFEN MIT BÜRGERINNEN UND BÜRGERN AM 12.11.2020

Am 12.11.2020 fand ein intensiver Austausch mit wichtigen Akteuren aus dem Altort statt.

In zwei Kleingruppen wurden hierbei im Bürgersaal der Gemeinde Graben verschiedene Themenbereiche rund um die Zukunft des Altorts von Graben diskutiert.

Die Bürgergespräche waren sehr konstruktiv und brachten wichtige Erkenntnisse für die Ziele der weiteren Ortsentwicklung.

#### WIE SOLL IHR ORT IN ZUKUNFT AUSSEHEN?

Die grundlegende Frage war, wie sich die Bürgerinnen und Bürger ihren Ort in 10-20 Jahren vorstellen und wie Graben attraktiv in die Zukunft gehen kann.

Um diese Frage beantworten zu können, wurde erst abgefragt, was den Altort Graben ausmacht, was vorhanden ist, was fehlt, was besonders gut ist sowie wo noch Verbesserungsbedarf besteht.

Dabei wurden verschiedene Themenbereiche behandelt. Neben Daseinsvorsorge, Landwirtschaft im Ort, Natur und Freizeit, Ortsbild und öffentlichem Raum wurde vor allem der Fokus auf das Wohnen im Ort und den Umgang mit dem wachsendem Leerstand insbesondere entlang der Fuggerstraße gelegt. In einem intensiven Austausch wurden die Herausforderungen, die Stärken sowie die daraus resultierenden Chancen des Ortes identifiziert und eine Vielzahl von konstruktiven Vorschlägen und Ideen für die weitere Entwicklung Grabens erarbeitet.

Im Folgenden sind die Ergebnisse zusammengefasst.

#### DASEINSVORSORGE

Die Versorgung in Graben wird grundsätzlich als gut bewertet. Der neue Edeka an der Lechfelder Straße bietet ein breites Angebot. Der Bäcker im Ort wird sehr geschätzt, jedoch wird bedauert, dass es dort keine „Warme Theke“ sowie keinen attraktiven Außensitzbereich gibt. Ebenfalls stark vermisst wird ein Café und weitere Gastronomie im Ort.

Sehr bedauert wird in diesem Zusammenhang die Aufgabe des Wirtshauses an der Ecke Fuggerstraße/ Lechfelderstraße. Das Wirtshaus war ein wichtiger und beliebter Treffpunkt für alle Bürgerinnen und Bürger. Dieser Ort der Begegnung fehlt heute. In den Bürgergesprächen zeigt sich deutlich der Wunsch nach einer Wiederbelebung des Gasthauses. Wenn dies gelingt, bedeutet dies einen wichtigen Beitrag für die Belebung des Altortes.

Auch ein Imbiss oder Bistro, wo man sich „auf ein Bier“ treffen kann, wäre wünschenswert.

Die Überlegung war auch, ein Café in der Bibliothek zu etablieren, allerdings mangelt es bislang an einem Betreiber.

Zudem besteht Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten und Tagungsräumen. Dies könnte eine weitere sinnvolle Nutzung in der ehemaligen Gastwirtschaft im Altort sein.

Das Kultur- und Vereinsleben wird in Graben als sehr aktiv und qualitativ empfinden. Gemäß Rückmeldung aus der Bürgerschaft gibt es zahlreiche Veranstaltungen, ausreichend Veranstaltungsorte und genügend Vereinsheime für alle Aktivitäten/Altersgruppen. Für Kinder und Jugendliche gibt es ein ausreichendes Angebot an Events, Sport- und Freizeitangeboten. Die Betreuung der Kinder ist ebenfalls sichergestellt. Auch für Seniorinnen und Senioren gibt es ein breites Angebot. Es fehlt allerdings eine Art Pflegedienst oder Tagespflegeeinrichtung.

Im medizinischen Bereich ist die Grundversorgung durch einen Allgemeinarzt und einen Zahnarzt gesichert. Eine Apotheke und weitere Angebote wie Friseur, Physiotherapie ö.Ä. fehlen jedoch. Hier sieht die Bürgerschaft zukünftig einen steigenden Bedarf. Aus diesem Bedarf ist auch der Wunsch nach einem Ärztehaus entstanden. Vorschlag ist, dieses neben den Edeka an der Lechfelderstraße zu platzieren. Ein Ärztehaus bietet die Chance aktuelle Lücken in der medizinischen Versorgung zu schließen, zudem würde in Verbindung mit Edeka in zentraler Lage für beide Ortsteile ein neues (Versorgungs-) Zentrum für Graben entstehen. Es wurde allerdings auch besprochen, dass die Erweiterung des Versorgungsangebots durch eine andere Standortwahl verstärkt zur Belebung der gewachsenen Ortsteile beitragen könnte.

#### LANDWIRTSCHAFT IM ORT

Der Erhalt der Landwirtschaft im Altort wird als sehr wünschenswert gesehen, allerdings gestaltet sich eine aktive Landwirtschaft im Ortskern infolge des Strukturwandels und der geltenden Auflagen (u.a. hinsichtlich Emmissionsschutz) zunehmend schwieriger. Viele Betriebe sind daher in den letzten 10-20 Jahren bereits aus dem Altort ins umliegende Gemeindegebiet gezogen. Aufgrund geltender Auflagen und Herausforderungen sehen auch weitere Betriebe gemäß Auskunft der Teilnehmer\*innen der Bürgerwerkstatt die Zukunft ihrer Betriebe außerhalb des gewachsenen Ortskerns. Dennoch zeigt sich in Graben, dass eine Mischung aus Landwirtschaft und Leben im Ort gelingen kann und die Frage, wie sich der Ort mittel- bis langfristig städtebaulich entwickeln soll/kann, ist unter Berücksichtigung der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe zu lösen.

Sehr positiv wird auch die Direktvermarktung von regionalen Produkten im Ort bewertet, u.a. mittels Automaten, die rund um die Uhr ein Angebot bieten. Dieses Angebot wird gerne auch abends und am Wochenende genutzt. Die Idee, den Direktvertrieb zu erweitern und vielleicht sogar einen Hofladen oder ein Wochenendcafé einzurichten, wird als sehr wünschenswert gesehen, leider mangelt es hier aber bislang an einem Betreiber.

Auch wurde diskutiert, ob das Bereitstellen von kleineren Anbauflächen für den Eigenbedarf der Bürger einen positiven Beitrag liefern könnte. Diese Form der Landwirtschaft „im Kleinen“ wird vielerorts sehr geschätzt und kann einen positiven Beitrag auch für das soziale Miteinander leisten, sowie gerade auch bei der jungen Generation Bewusstsein für die Landwirtschaft bilden. (Bsp. „Schulacker“)

## FAZIT DASEINSVORSORGE:

### STÄRKEN:

- + gute Grundversorgung
- + aktives Vereins- und Kulturleben
- + gutes Angebot für Kinder, Jugend und Senioren
- + Allgemeinarzt und Zahnarzt

### DEFIZITE:

- Gastronomie in Form von Gasthaus, Café und/oder Bistro fehlt
- >> Hauptursache: kein Betreiber (mehr) vorhanden
- attraktiver Außensitzbereich bei Bäckerei fehlt
- Kleine Lücken in medizinischer Versorgung
- derzeit keine Tagespflege/ Pflegeeinrichtung

**BÜRGERWERKSTATT**

**GRABEN 2040 ?!**

**GRABEN**

**WAS MACHT UNSEREN ORT AUS?**

**FOKUS: VERSORGUNG**

KEIN FRISSEUR

BEDECKT: PHYSIO, USW.

CAFE IN BIBLIOTHEK?

CAFE FEHLT! GASTRONOMIE FEHLT!

KEINE APOTHEKE

**NAHVERSORGUNG**

WIRTSCHAFTS- / NEUEN BIER- TRÖPFELPUNKT

BÄCKER

ENTWICKLUNG EDEKA ALS ZENTRUM ??

1x Allg. Arzt - Zahnarzt

ÄRZTEHAUS → würde wieder schließen!

**LANDWIRTSCHAFT IM ALTORT**

WENIG CHANCE FÜR LANDWIRT IN ORT! → STRUKTURWÄNDL!

LANDWIRTSCHAFT WENN REALISIERBAR: 2018: 100% (100%) BÄUERLE (10 AUFGABEN ERHALTEN BLEIBEN!) → 11 JUNGER 12 TILCHBAUERN HEUTE 2 TILCHBAUERN

LANDWIRTSCHAFT SCHÜTZEN!

TIERHALTUNG SOLL IN ORT WEITERHIN MÖGLICH SEIN!

Verfügung regionaler Produkte funktionier +

REGIONALE PRODUKTE - MITTE → ERFOLG V.A. ABBLD. + NE

**TOP**

**GRABEN: ATTRAKTIV IN DIE ZUKUNFT**

**ZIEL**

**WAS GIBT ES? WAS FEHLT?**

**WIE SOLL GRABEN IN ZUKUNFT AUSSEHEN?**

**FOKUS: FREIZEIT UND NATUR**

IDEA: LANDWIRTSCHAFTLICHE FELDCHEN ZUM ANBAU FÜR BÜRGERLEGEN, ABER VERFÜGBAR STÄHLE!

IDEA: ANGEBOT REGIONALES GEMÜSE

**ANGEBOT FÜR:**

TILCH- AUTOMAT - KLEINES HAUS → WOHNEHENS- CAFE!

IDEA WOCHEN- ENDCAFE / Hofladen

HOFLADEN? → BETREIBER? VEREINIGUNG?

**SENIOREN**

BEDECKT TAGESPFLEGE ?!

PFLEGEDIENST ?

**FAMILIEN**

VIEL VEREINE + EIGENE TÖPFE VIEL KULTUR + VERANSTALTUNGEN

**KINDER**

JUGEND + KINDER VIEL ANGEBOT REGEL VERANSTALTUNGEN ACTIVELY SCHULVERBUNDEN → ALLES MIT + GUT ZUSAMMEN

**GÄSTE**

ÜBERNACHTUNGSMÖGLICHKEIT WERDEN AUF GRABEN LECHFELD GEGENWÄRTIG?

TAGESÜBERNACHTUNGEN AUF DEN BAUERNHOF ?

**ERHALT/ STÄRKUNG DES SOZIALEN MITEINANDERS**

GASTRO - SAAL - FREIZEITLICHE - TÄNDLIG - ALLES VERBUNDEN!

LIEBLINGSORTE = TREFFPUNKTE!

**ZIEL**

**...GEMEINSAM WEITERDENKEN!**

Plakat mit Dokumentation der während des Bürgertreffens entstandenen Ergebnisse

### 3. ERGEBNISSE DER BÜRGERBETEILIGUNG

#### TREFFEN MIT BÜRGERINNEN UND BÜRGERN AM 12.11.2020

##### ORTSBILD UND ÖFFENTLICHER RAUM

Den Bürgern ist es wichtig, das historisch gewachsene Ortsbild zu erhalten und zu stärken. Dies beinhaltet neben der ortsbildprägenden Bebauung, wie sie sich insbesondere an der Fuggerstraße findet, auch besondere Wegeverbindungen und Freiraumqualitäten. Hier wurde als besonders wichtig der Weg zwischen Kirche und Gaststätte bewertet. Dieser soll erhalten und evtl. noch über die Freiraumgestaltung gestärkt werden.

Der neu gestaltete Platz an der Fuggerstraße wird als schön bewertet, jedoch derzeit wenig zum Verweilen genutzt. Als Ursache hierfür wird das Fehlen einer weiteren Funktion mit Publikumsverkehr (wie früher dem Bäcker gegenüber) gesehen.

Als weiteren informellen Treffpunkt im Ort, den es heute so leider nicht mehr gibt, wurde neben dem Gasthaus auch der ehemalige Getränkemarkt genannt.

##### WOHNEN IM ALTORT

„Neues“ Wohnen im Altort wird grundsätzlich von den Anwesenden begrüßt. Aktuell wohnen im Verhältnis zur bestehenden potentiellen Nutzfläche im baulichen Bestand wenig Menschen im Altort. Durch den Wandel in der Landwirtschaft stehen viele der Hofstellen heute in Teilbereichen leer.

Bei einer potentiellen Umnutzung gilt es die baurechtlichen Vorgaben sowie die aktive Landwirtschaft im Ort und die damit verbundenen Emissionen zu berücksichtigen. Mit Fokus auf eine Erweiterung des bestehenden Wohnraumangebots wurde Folgendes besprochen: Obwohl die Gemeinde bereits in den letzten Jahren verstärkt auch kleinere, barrierefreie Wohneinheiten geschaffen hat, besteht hier auch weiterhin Bedarf. Gleiches gilt für familiengerechtes Wohnen.

Ziel sollte sein, innerhalb des historisch gewachsenen Orts in verträglicher Weise ein entsprechendes Angebot zu schaffen.

Dies kann allerdings nur gelingen, wenn die Eigentümerinnen und Eigentümer Interesse haben, ihren Bestand qualitativ zu nutzen. Neben der Aktivierung von baulichem Bestand, könnte auch in den Wohngebieten der 60er Jahre auf wenig dicht bebauten Grundstücken mehr Wohnraum geschaffen werden. Wichtig ist jedoch, dass dies in ortsverträglicher Weise erfolgt.

### LEERSTAND IM ALTORT

Die Frage wie der (Teil-)Leerstand im Ort behoben werden kann, beschäftigt die Gemeinde schon länger. Ziel ist, bislang untergenutzte, sanierungsfähige Gebäude künftig effizienter zu nutzen. Zudem könnten - sofern gemäß geltendem Baurecht zulässig - ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude durch ortstypische Neubauten ersetzt werden. Auf diese Weise kann zusätzlicher Wohnraum entstehen und eine qualitätsvolle Innenentwicklung gefördert werden.

Qualitätsvolle Beispiele gibt es in Graben bereits. Zentrales Problem ist allerdings, dass viele Eigentümer\*innen bislang kein Interesse an Interventionen/ Investitionen im Bestand haben. Werden die Grundstücke dann lieber direkt an einen Bauträger verkauft, entstehen häufig leider keine ortstypischen Lösungen und die neuen Gebäude fügen sich in Form, Material und Bauvolumen nicht harmonisch in das Ortsbild ein.

Dem gilt es entgegenzuwirken und durch entsprechende städtebauliche und gestalterische Leitlinien künftige Fehlentwicklungen zu vermeiden.

### STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Als entsprechendes „Werkzeug“, wurde im nächsten Schritt in Abstimmung mit interessierten Bürger\*innen / Eigentümer\*innen ein städtebaulicher Rahmenplan mit ortsverträglichen Lösungen entwickelt.

### HINWEIS ZUR ENTWICKLUNG DES AREALS

„EHEMALIGES WIRTSCHAUS“ AN DER FUGGERSTRASSE: Erfreulicherweise konnte die Gemeinde das Grundstück mittlerweile erwerben und ist nun in der konzeptionellen Entwicklungsphase.

Wichtiges Ziel ist, dass an diesem einst so beliebten und wichtigen Ort für das soziale Miteinander auch künftig wieder ein attraktiver Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger angeboten wird.



Plakat mit Dokumentation der während des Bürgertreffens entstandenen Ergebnisse

## 4. ZUSAMMENFASSUNG: STATUS QUO ALTORT GRABEN

### 4.1 STÄRKEN UND BESONDERE POTENTIALE

**Im Folgenden finden Sie zusammengefasst die Ergebnisse aus der Analyse sowie der Bürgerbeteiligung.**

Bei der Auswertung zeigen sich mit Fokus auf den Altort von Graben viele Stärken und Potentiale.

Es gibt allerdings auch bestehende Defizite, welche im Zuge künftiger Entwicklungen minimiert werden sollen.

Wie dies gelingen kann, zeigen Kapitel 5 (Handlungsempfehlungen) und Kapitel 6 (Städtebaulicher Rahmenplan) auf.

#### FOKUS: ORTSBILD UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Das Ortsbild im Altort ist geprägt durch:

- + qualitätsvolle historische städtebauliche Struktur mit giebelständigen Hofstellen und Hofräumen (Straßendorf entlang der Fuggerstraße)
- + Vielzahl an historisch erhaltenen Gebäuden/ Hofstellen
- + vielerorts Blickbeziehungen zur Kirche
- + großzügige, ruhige Hofräume
- + schöne Raumfassungen durch Gebäudestellung

#### FOKUS: WOHNRAUMANGEBOT

Durch den Ausbau eines erweiterten Wohnraumangebots mit u.a. auch kleineren, barrierefreien Wohnungen wird im Gemeindegebiet bereits auf die Anforderungen, welche sich insbesondere durch den demographischen Wandel ergeben, reagiert. Es besteht jedoch darüber hinaus Bedarf an Wohnraum, welcher künftig zunächst durch Nutzung von vorhandenen Innenentwicklungspotentialen generiert werden sollte.

#### FOKUS: INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE

Mit Blick auf Potentialflächen zur Innenentwicklung zeigt sich Folgendes:

- > viele unbebaute Flächen im Altort
- > viel Flächenpotential auf Grundstücken der Hofstellen im Altort
- > viel Flächenpotential in un-/teilgenutzten Gebäuden

#### FOKUS: FREIFLÄCHEN/ GRÜNRÄUME

Besondere Qualitäten im öffentlichen wie privaten

Freiraum bieten:

- + Grünzug entlang der Hangleite
- + Höfe mit schönen ortstypischen Hofbäumen
- + ortstypische Vorgärten / „Bauerngärten“
- + ortstypische niedrige Einfriedungen

#### FOKUS: LANDWIRTSCHAFT IM ORT

Der Altort ist noch immer geprägt durch eine aktive Landwirtschaft. Eine Direktvermarktung der Produkte wird erfolgreich im Altort gefördert.

#### FOKUS: RAD-UND FUSSWEGENETZ

Positiv bewertet wird hier:

- + gute Anbindung an das übergeordnete Rad- und Wanderwegenetz (> Via Claudia Augusta)
- + Anbindung an Lagerlechfeld und Untermeitingen
- + historische Wegeverbindung Kirche - ehemaliges Gasthaus

#### FOKUS: DASEINSVORSORGE

Gutes Angebot besteht durch:

- + Bäcker vor Ort
- + Mittagstisch
- + Wochenmarkt
- + gute Grundversorgung
- + Allgemeinarzt und Zahnarzt
- + Direktversorger vor Ort:
  - > Automaten garantieren rund um die Uhr Nahversorgung
  - > Regionale Produkte kommen direkt vom Bauern

#### FOKUS: BILDUNGSANGEBOT / SOZIALES MITEINANDER

Besonders geschätzt wird hier:

- + Helferpool mit: Einkaufsbringdiensten, Hilfe bei Fahrten, Hilfe bei kleineren Gartenarbeiten und im Haushalt, „Leih-Großeltern-Service“ für junge Familien, Hilfe bei kleineren Reparaturen, Fahrkartenbringdienst speziell für Senioren, „Tier-Sitting“, u.v.m.
- + Bibliothek
- + Grundschule vor Ort
- + Kindergarten und Kinderbetreuung
- + Angebot für Kinder, Jugend und Senioren
- + aktives Vereinsleben
- + attraktives Kulturangebot
- + viele Veranstaltungen

#### FOKUS: INTERKOMMUNALE NETZWERKE

Die Gemeinde ist Mitglied bei:

- + Öko-Modellregion Stadt.Land.Augsburg
- + Leader / LAG Lokale Aktionsgruppe Begegnungsland
- + Lech-Wertach e. V.
- + „Lech-Wertach-Interkommunal e. v.“
- + „Wir daheim auf dem Lechfeld“
- + Arbeitsgruppe „Wir-DAHEIM in Graben!“

## 4.2 SCHWÄCHEN UND DEFIZITE

### FOKUS: ORTSBILD UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Negativ im Ortsbild des Altorts wirken:

- zunehmender Leerstand u.a. durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft
- teils schlechter Gebäudezustand
- teils ortsfremde Baustile bei Sanierungen und Neubauten

Negativ mit Fokus auf einen nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden ist der starke Anstieg der Siedlungsfläche pro Kopf in den letzten Jahrzehnten zu bewerten. Hier sollen künftig flächensparendere Lösungen verfolgt werden.

### FOKUS: WOHNRAUMANGEBOT

Aufgrund einer weiter steigenden Nachfrage sowie unter Berücksichtigung des demographischen Wandels besteht auch künftig zusätzlicher Bedarf an Wohnraum. Mit Blick auf eine Belebung des gewachsenen Ortes sollten hierbei zunächst Innenentwicklungspotentiale genutzt werden.

### FOKUS: INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE

Probleme hierbei sind:

- häufig kein Zugriff auf Grundstücke
- ohne Leitlinien zur städtebaulichen Einfügung sowie baulichen Gestaltung entstanden in der Vergangenheit teils Gebäude, welche sich u.a. durch die gewählten Gebäudevolumen und Materialien sowie Freiraumgestaltungen (Steingärten, ortsuntypische Einfriedungen) nicht gut ins Ortsbild einfügen und eher wie Fremdkörper innerhalb der gewachsenen Struktur wirken.

### FOKUS: FREIFLÄCHEN/ GRÜNRÄUME

Defizite bei der Gestaltung im öffentlichen wie privaten Freiraum ergeben sich u.a. durch:

- teils untypische und hohe Einfriedungen
- teils ortsuntypische Steingärten

Wünschenswert wäre auch eine bessere Zugänglichkeit zur Hangleite, verbunden mit der Gestaltung eines öffentlich nutzbaren Bereichs.

### FOKUS: LANDWIRTSCHAFT IM ORT

Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft ist die Zukunft einiger Betriebe im historisch gewachsenen Altort ungewiss. Zudem kommt es immer wieder zu Konflikten infolge von:

- Strukturwandel in der Landwirtschaft: langfristige Zukunft unsicher
- Konfliktpotential: Wohnen - Emissionen LW

### FOKUS: RAD-UND FUSSWEGENETZ

Bestehende Verbindung sind teils schwierig zu finden und nur bedingt gestaltet. Hier besteht teils noch deutliches Potential zur Aufwertung (u.a. auch beim Weg von der Kirche zum ehemaligen Gasthaus). Private Eigentümer sind bei entsprechenden Entwicklungen selbstverständlich miteinzubeziehen.

### FOKUS: DASEINSVORSORGE

Defizite bestehen durch:

- fehlende Gastronomie
- > fehlende Betreiber
- nur noch ein Bäcker (Zukunft langfristig unsicher)
- Aufgabe Filiale Raiffeisenbank
- Gewerbe vor allem außerhalb des Altorts, kaum Gewerbe und Dienstleistung im Altort
- kleine Lücken in der medizinischen Versorgung

## 5. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE/ HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Aufbauend auf den Ergebnissen aus der Analyse sowie den Gesprächen mit der Bürgerschaft ergeben sich folgende Zielsetzungen und darauf aufbauend konkrete Handlungsempfehlungen für die weitere Entwicklung im Altort von Graben.

### FOKUS: ORTSBILD UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG

#### ZIELE FÜR DIE WEITERE ORTSENTWICKLUNG

Das Ortsbild im Altort ist geprägt durch eine qualitätsvolle, historisch gewachsene, städtebauliche Struktur, welche es auch künftig zu erhalten und zu stärken gilt.

Aufbauend auf dieser Zielsetzung werden folgende Handlungsempfehlungen gemacht:

- > Innen- vor Außenentwicklung fördern
- > Leitlinien für die künftige Innenentwicklung und eine ortstypische Gestaltung u.a. über einen städtebaulichen Rahmenplan definieren

#### (TEIL-)LEERSTAND IM ALTORT MINIMIEREN:

Vor einem Neubau auf der grünen Wiese gilt es - soweit möglich - zunächst den (Teil-)Leerstand effizienter zu nutzen. Leerstand wirkt sich negativ auf das Ortsbild aus und führt zu immer weniger "Leben" im Ortskern. Eine (Re-)aktivierung ist somit auch ein wichtiger Beitrag für eine lebendige Ortsmitte. Damit einhergehende Handlungsempfehlungen sind:

- > unter-/ungenutzten baulichen Bestand bedarfsgerecht sanieren für eine entsprechende (Um-)Nutzung
- > dorfgerechter Ersatzneubau, wo eine Sanierung nicht zielführend ist.

### FOKUS: WOHNRAUMANGEBOT

Infolge der steigenden Einwohnerzahl sowie unter Berücksichtigung des demographische Wandels herrscht auch künftig im Gemeindegebiet Bedarf an Wohnraum. Hierzu sollten - mit Blick auf den Erhalt und die Stärkung einer lebendige Ortsmitte - zunächst Potentialflächen innerhalb des gewachsenen Ortes aktiviert und genutzt werden. Entsprechend gilt als Zielsetzung:

- > Bedarfsgerechtes Wohnraumangebot (zunächst) im Altort schaffen
- > Bedarfsgerechtes Wohnraumangebot für Jung und Alt anbieten (u.a. mit auch kleineren, barrierefreien Wohnungen sowie Mehrgenerationenwohnen)

### FOKUS: INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE

Die Analyse zeigt, dass im Altort sowohl mittels einer Umnutzung von bestehendem (Teil-)Leerstand wie auch einer moderaten Nachverdichtung deutliches Potential für eine qualitätsvolle Innenentwicklung besteht.

Ziel sollte daher sein, die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale vor der Neuausweisung von Bauland zu nutzen. Hiermit verbunden sind:

- > intelligente (Nach-)Nutzungskonzepte für Leerstand z.B. mit einer ortsverträglichen Mischung aus Wohnen und Arbeiten
- > behutsame, ins Ortsbild passende Nachverdichtung innerhalb des historisch gewachsenen Altorts unter Berücksichtigung und Erhalt von bestehenden freiräumlichen Qualitäten

### FOKUS: FREIFLÄCHEN / GRÜNRÄUME

Im Bereich der öffentlichen wie privaten Freiräume finden sich bereits heute gute Beispiele für eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung. Mit Fokus auf eine Steigerung der Biodiversität sowie eine (weitere) Aufwertung des Ortsbildes ergeben sich hierauf aufbauend folgende Handlungsempfehlungen:

- > Grünzug entlang der Hangleite erhalten und weiter stärken
- > ortstypische Vorgärten / „Bauergärten“ vorsehen
- > ortstypische, niedrige Einfriedungen verwenden
- > Höfe mit ortstypischen Hofbäumen gestalten
- > Leitlinien für eine dorfgerichte Gestaltung definieren

#### AUFWERTUNG ÖFFENTLICHER RAUM:

Folgende Maßnahmen führen zudem zu einer Aufwertung des öffentlichen Raums:

- > Ausbau der Verkehrsberuhigung
- > Gestaltung der Ortseingänge
- > Gestaltung des Areals rund um die Kirche
- > „Schleichweg“ zur Kirche erhalten und aufwerten

#### FLÄCHEN FÜR NAHERHOLUNG:

Die Hangleite stellt eine wichtige übergeordnete Grünverbindung dar und könnte - sofern im Dialog mit den Eigentümern möglich- künftig verstärkt auch zur Naherholung dienen.

#### FOKUS: LANDWIRTSCHAFT IM ORT

Ziel der Gemeinde ist es, so lange wie möglich die aktive Landwirtschaft im Ort zu erhalten. Dies gilt es auch bei künftigen städtebaulichen Entwicklungskonzepten entsprechend zu berücksichtigen.

#### FOKUS: BILDUNGSANGEBOT / SOZIALES MITEINANDER

Das bestehende, von der Bürgerschaft geschätzte Angebot gilt es auch weiterhin zu erhalten und zu stärken. Mittlerweile leider verloren gegangene, wichtige Treffpunkte wie das ehemalige Gasthaus sollten in geeigneter Weise wieder (re-)aktiviert bzw. neu geschaffen werden. Solche Treffpunkte sind sehr wichtig für ein gutes gemeinschaftliches Miteinander und ein aktives Dorfleben.

#### FOKUS: DASEINSVORSORGE

Der Erhalt sowie die Stärkung der Daseinsvorsorge im Altort ist der Gemeinde ein wichtiges Anliegen. Neben der Versorgung mit dem „Notwendigsten“ dienen die Orte der Daseinsvorsorge oft auch als informelle Treffpunkte, welche wichtiger Bestandteil eines aktiven Dorflebens sind.

Zielsetzungen, die hiermit einhergehen, sind:

- > Gastronomie im Altort (re-)aktivieren
- > Zukunft der Bäckerei im Altort langfristig sichern evtl. in Verbindung mit einem Café
- > Ansiedlung von weiterem Kleingewerbe fördern

#### FOKUS: INTERKOMMUNALE NETZWERKE

Die Gemeinde ist bereits erfolgreich Mitglied in mehreren interkommunalen Netzwerken. Das Potential, welches sich hieraus ergibt, gilt es auch weiterhin zu nutzen, u.a.. für gemeinsame Bürgeraktionen und Infoveranstaltungen (z.B. zum Thema: Förderung von Biodiversität, Umnutzungskonzepte von Leerstand, Bauberatung...)



Ziel: Erhalt der ortsbildprägenden Siedlungsstruktur



Ziele: (Re-)aktivierung Bestand +  
Stärkung der sozialen Treffpunkte im Ort

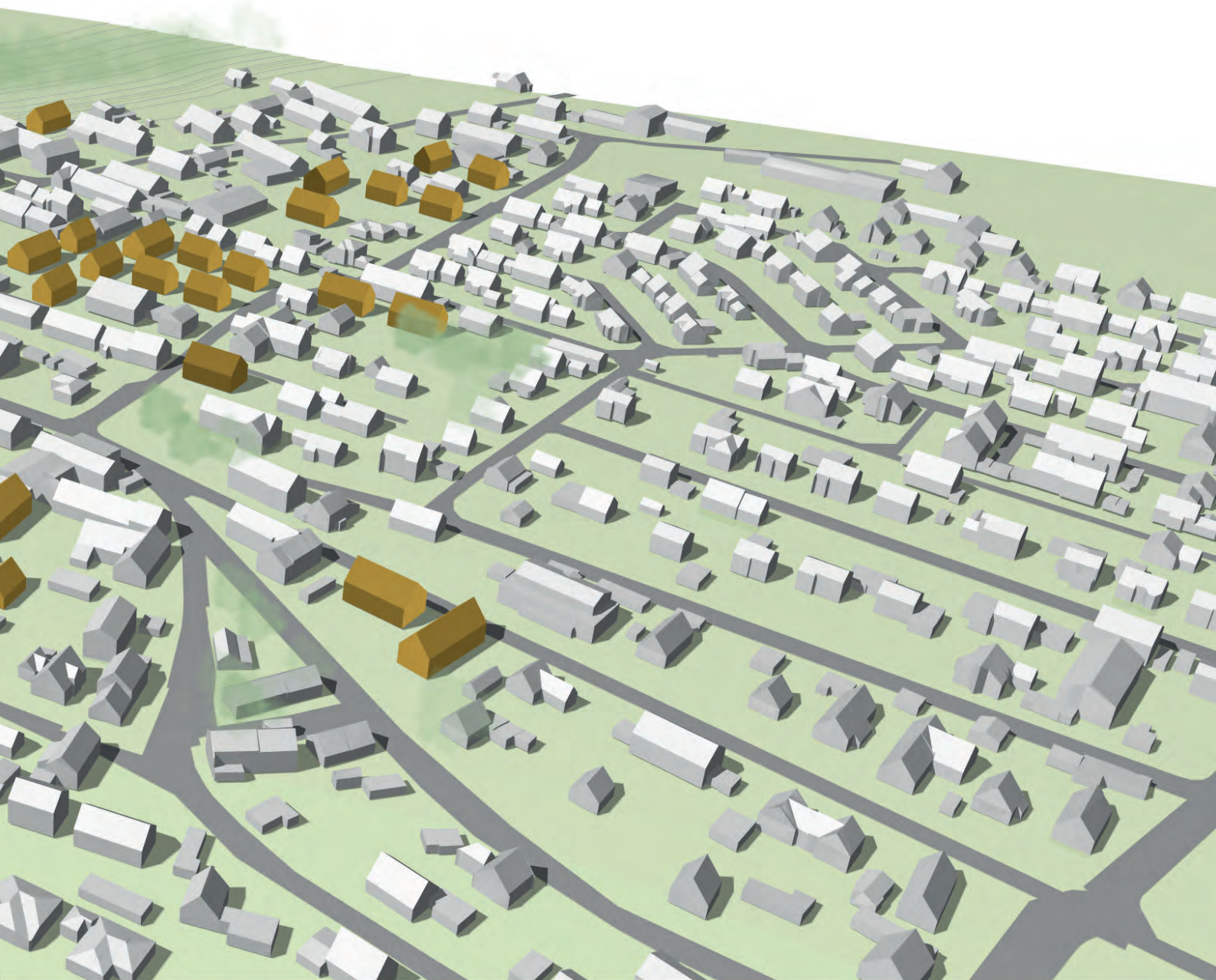


Ziele: Erhalt + Stärkung einer qualitativvollen Freiraumgestaltung

## 6. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Aufbauend auf der historisch gewachsenen, ortsbildprägenden Struktur wurde im Dialog mit der Bürgerschaft ein städtebaulicher Rahmenplans erarbeitet, welcher als Grundlage für künftige Entwicklungen im Altort von Graben dienen soll.



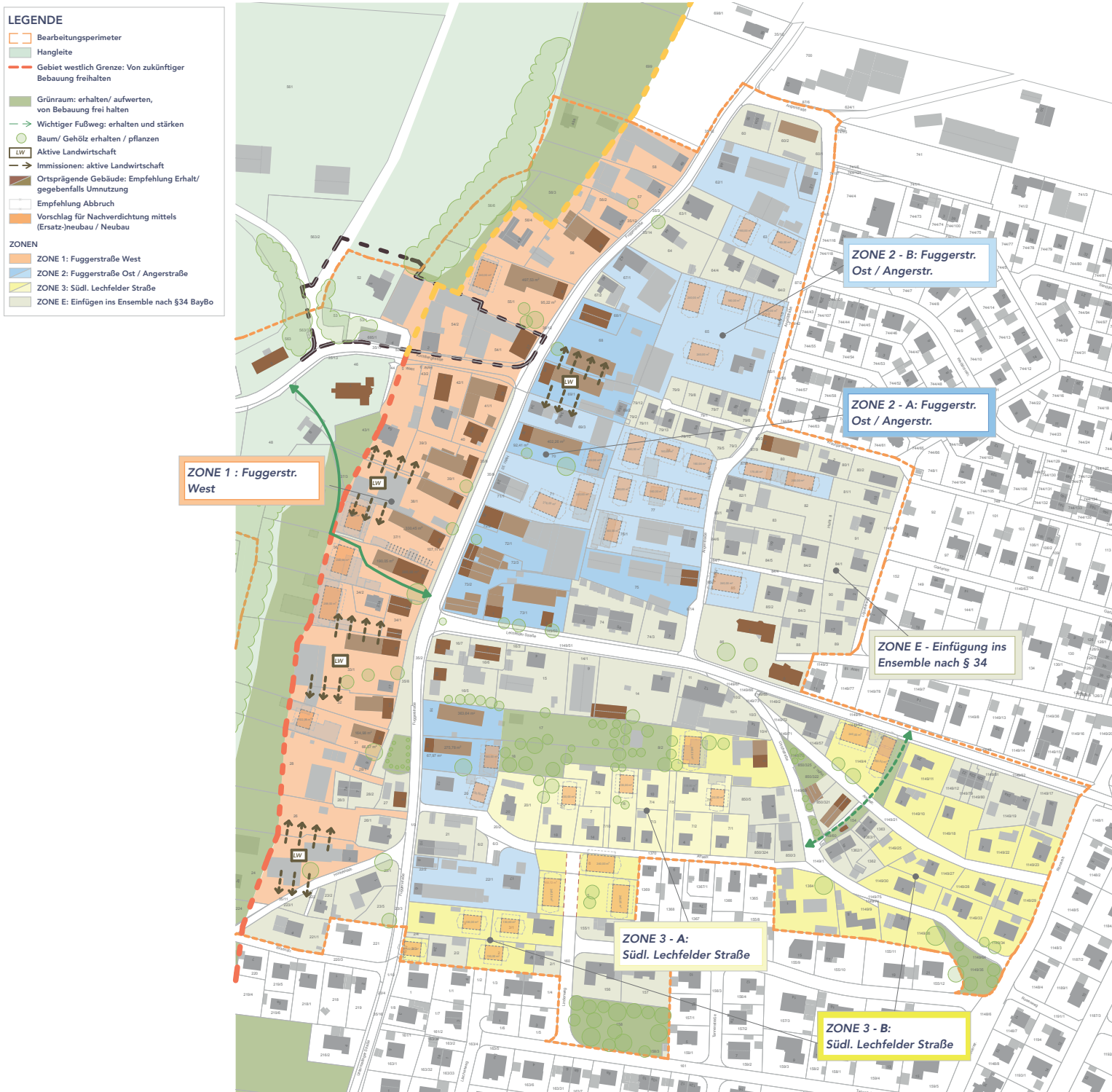


Exemplarische Visualisierung

# 6. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

## VORABZUG STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN - ERGEBNIS DER BÜRGERBETEILIGUNG

Folgender Vorabzug des städtebaulichen Rahmenplans wurde den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen eines Workshops am 13.11.2021 präsentiert.



### ZONE 1: Fuggerstraße West

- 1.Reihe:** Bestand erhalten/ ggf. Umnutzen  
falls nicht möglich:  
Ersatzneubau Baufeld Norden  
II+D, WH= max. 7m, FH= max.  
14m, SD, DN=  $\leq 50^\circ$ , B= max. 13m
- 2.Reihe:** Umnutzung / Ersatzneubau  
>> Verdichten  
II+D, WH= max. 6,5m, FH= max.  
12,5m, SD, DN= 30-45°, B= 10 - 12m
- 3.Reihe:** wichtiger Grünraum, von Bebauung  
freihalten (Außenraum gemäß §35)

### ZONE 2 - A: Fuggerstr. Ost / Angerstr.

- 1.Reihe:** Bestand / Ersatzneubau  
Baufeld Norden  
II+D, WH= max. 7m, FH= max. 14m,  
SD, DN=  $\leq 50^\circ$ , B= max. 13m
- 2.Reihe:** Umnutzung / Ersatzneubau  
>> Verdichten  
II+D, WH= max. 6,5m, FH= max.  
12,5m, SD, DN= 30°-45°, B= 10 -12m

### ZONE 2 - B: Fuggerstr. Ost / Angerstr.

- 1.Reihe:** Neubau  
Baufeld Norden  
II+D, WH= max. 7m, FH= max. 14m,  
SD, DN=  $\leq 50^\circ$ , B= max. 13m
- 2.Reihe:** Neubau  
>> Verdichten  
II+D, WH= max. 6,5m, FH= max.  
12,5m, SD, DN= 30°-45°, B= 10 - 12m

### ZONE 3 - A: Südl. Lechfelder Straße

Bestand erhalten oder (Ersatz-)neubau  
empfohlene Kennzahlen zur Innenentwicklung:  
GRZ ca. 0,2, GRZ max. 0,25  
(ohne Zufahrten, STP,...)  
I+D, WH= max. 4,5m, FH= max. 11m,  
SD, DN=  $\leq 55^\circ$ , B= max. 12m

### ZONE 3 - B: Südl. Lechfelder Straße

Bestand erhalten oder (Ersatz-)neubau  
>> empfohlene Kennzahlen zur Innenentwicklung:  
GRZ ca. 0,2, GRZ max. 0,25  
(ohne Zufahrten, STP,...)  
II+D, WH= max. 6,5m, FH= max. 12,5m,  
SD, DN= 30°-45°, B= 10 - 12m

### ZONE "E"

Bestand erhalten oder (Ersatz-)neubau  
Empfehlungen zur Innenentwicklung  
> ortsbildprägende Gebäude möglichst erhalten  
> bei Neubauten Wahl von ruhigen Baukörpern  
unter Berücksichtigung von §34

### ABSTIMMUNG DES RAHMENPLANS MIT DER BÜRGERCHAFT

Den Gemeindevertretern war es ein wichtiges Anliegen, bei der Entwicklung des Rahmenplans die Bürgerschaft mit einzubeziehen. Der Vorabzug des Rahmenplans wurde dementsprechend der Bürgerschaft präsentiert und - nach einer Einführung und der Erklärung der verschiedenen Zonen - in zwei Gruppen diskutiert.

Während den Leitlinien für die Zonen 2 und 3 uneingeschränkt zugestimmt wurde, sprachen sich die Eigentümerinnen und Eigentümer im Bereich von Zone 1 gegen ein Freihalten von Bebauung westlich der orange und rote Linie aus. (s. Vorabzug Rahmenplan auf der linken Seite)

In Absprache mit den Gemeindevertretern wurde daraufhin der städtebauliche Rahmenplan angepasst und die von Bebauung freizuhaltende Grünzone am Fuße der Hangleite in ihrer Breite reduziert. (s. finaler Rahmenplan auf der nächsten Seite)



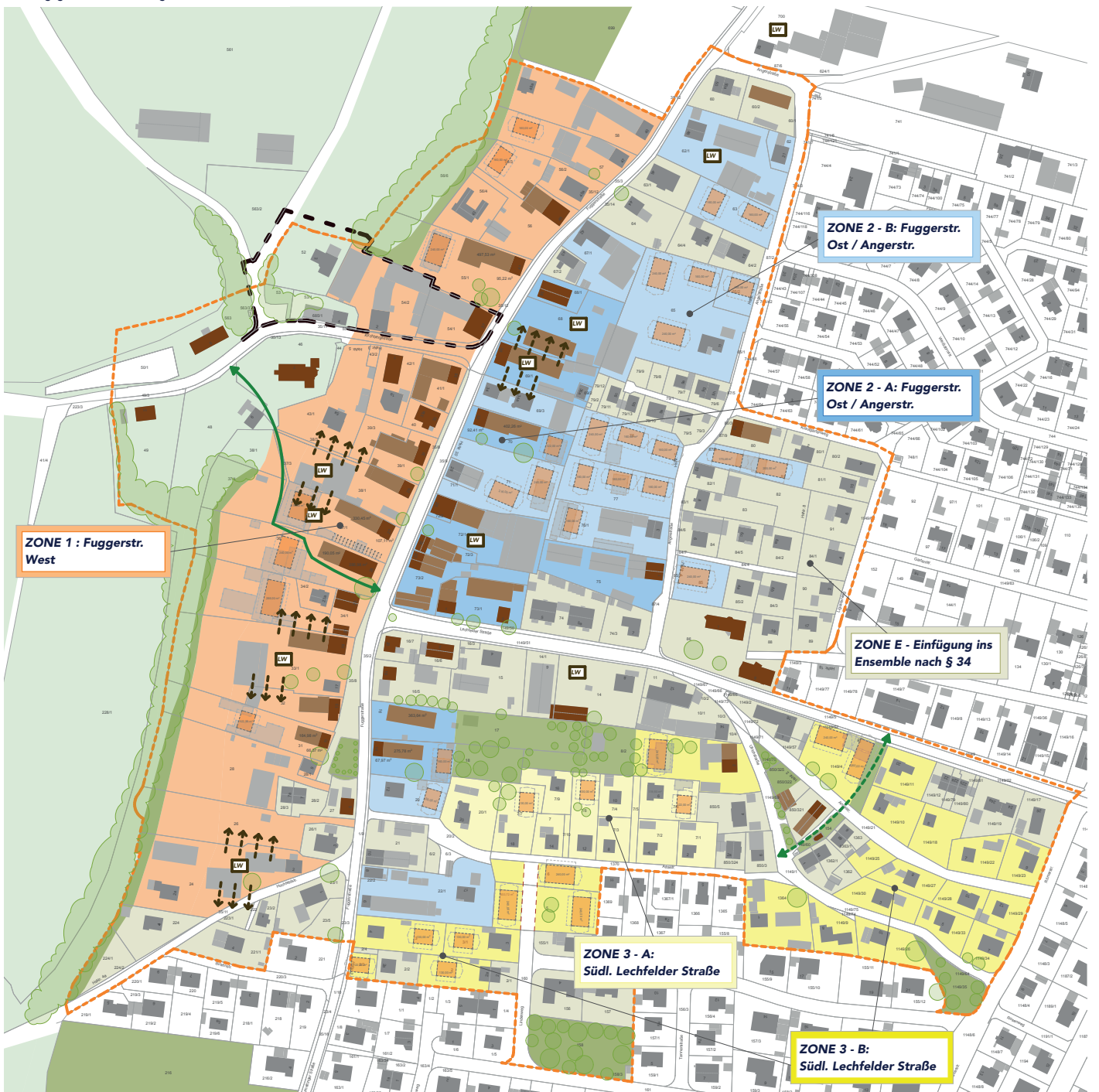
Fotos von der Bürgerbeteiligung

# 6. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

## ABGESTIMMTER STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

### LEGENDE

- Bearbeitungsperimeter
  - Hangleite
  - Grünraum: erhalten/ aufwerten, von Bebauung frei halten
  - Wichtiger Fußweg: erhalten und stärken
  - Baum/ Gehölz erhalten / pflanzen
  - LW Aktive Landwirtschaft
  - Immissionen: aktive Landwirtschaft
  - Ortsprägende Gebäude: Empfehlung Erhalt/ gegebenenfalls Umnutzung
  - Empfehlung Abbruch
  - Vorschlag für Nachverdichtung mittels (Ersatz-)neubau / Neubau
- ZONEN**
- ZONE 1: Fuggerstraße West
  - ZONE 2: Fuggerstraße Ost / Angerstraße
  - ZONE 3: Südl. Lechfelder Straße
  - ZONE E: Einfügen ins Ensemble nach §34 BayBo



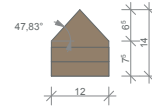
## ZONE 1: Fuggerstraße West

- 1.Reihe:** Bestand erhalten/ ggf. Umnutzen falls nicht möglich:  
Ersatzneubau Baufeld Norden  
II+D, WH= max. 7m, FH= max. 14m, SD, DN=  $\leq 50^\circ$ , B= max. 13m
- 2.Reihe:** Umnutzung / Ersatzneubau  
>> Verdichten  
max. II+D, WH= max. 6,5m, FH= max. 11,0m, SD/WD, DN=  $30^\circ-45^\circ$ , B=10-12m
- 3.Reihe:** Art und Maß der baulichen Einfügung sind im Einzelfall zu entscheiden (Außenraum gemäß §35)
- >> Bebauung max. bis 5m vor Hangfuß möglich  
GRZ 0,3 inkl. Garagen und Nebenanlagen  
max. 6 WE / 1000m<sup>2</sup>; max. 9 WE / 1500m<sup>2</sup>



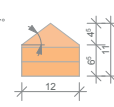
Bestand II+D

### 1.Reihe:



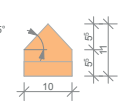
Bestand

### 2.Reihe:



Neubau

### oder...



Neubau

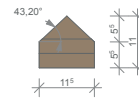
## ZONE 2 - A: Fuggerstr. Ost / Angerstr.

- 1.Reihe:** Bestand / Ersatzneubau  
Baufeld Norden  
II+D, WH= max. 7m, FH= max. 14m, SD, DN=  $\leq 50^\circ$ , B= max. 13m
- 2.Reihe:** Umnutzung / Ersatzneubau  
>> Verdichten  
max. II+D, WH= max. 6,5m, FH= max. 11,0m, SD/WD, DN=  $30^\circ-45^\circ$ , B=10-12m
- GRZ 0,3 inkl. Garagen und Nebenanlagen  
max. 3 WE / 500m<sup>2</sup>



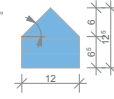
Bestand II+D

### 1.Reihe:



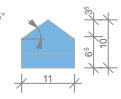
Bestand

### 2.Reihe:



Neubau

### oder...



Neubau

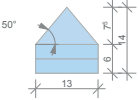
## ZONE 2 - B: Fuggerstr. Ost / Angerstr.

- 1.Reihe:** Neubau >> Baufeld Norden  
II+D, WH= max. 7m, FH= max. 14m, SD, DN=  $\leq 50^\circ$ , B= max. 13m
- 2.Reihe:** Neubau >> Verdichten  
max. II+D, WH= max. 6,5m, FH= max. 11,0m, SD/WD, DN=  $30^\circ-45^\circ$ , B=10-12m
- GRZ 0,3 inkl. Garagen und Nebenanlagen  
max. 3 WE / 500m<sup>2</sup>



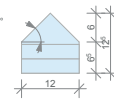
Lagerhalle / Brachfläche

### 1.Reihe:



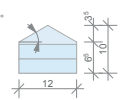
Neubau

### 2.Reihe:



Neubau

### oder...



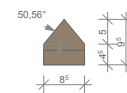
Neubau

## ZONE 3 - A: Südl. Lechfelder Straße

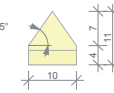
- Bestand erhalten oder (Ersatz-)neubau  
empfohlene Kennzahlen zur Innenentwicklung:  
GRZ ca. 0,2, GRZ max. 0,25 inkl. Garagen und Nebenanlagen (ohne Zufahrten, STP,...)  
I+D, WH= max. 4,5m, FH= max. 11m, SD, DN=  $\leq 55^\circ$ , B= max. 12m  
max. 3 WE / 500m<sup>2</sup>



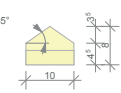
Bestand I+D



Bestand /  
Neubau



Neubau



Neubau I+D  
Beispiel

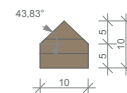


## ZONE 3 - B: Südl. Lechfelder Straße

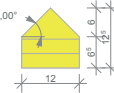
- Bestand erhalten oder (Ersatz-)neubau  
>> empfohlene Kennzahlen zur Innenentwicklung:  
GRZ ca. 0,2, GRZ max. 0,25 inkl. Garagen und Nebenanlagen (ohne Zufahrten, STP,...)  
II+D, WH= max. 6,5m, FH= max. 12,5m, SD, DN=  $30^\circ-45^\circ$ , B= 10 - 12m  
max. 3 WE / 500m<sup>2</sup>



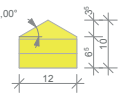
Bestand II+D



Bestand /  
Neubau



Neubau



Neubau

## ZONE "E"

- Bestand erhalten oder (Ersatz-)neubau  
Empfehlungen zur Innenentwicklung  
> ortsbildprägende Gebäude möglichst erhalten  
> bei Neubauten Wahl von ruhigen Baukörpern unter Berücksichtigung von §34  
> GRZ 0,3 inkl. Garagen und Nebenanlagen  
> max. 3 WE / 500m<sup>2</sup>

## Allgemeine ergänzende Hinweise:

Bei allen Interventionen sind die geltenden Abstandsflächen gemäß BayBo zu berücksichtigen.

Die STP-Anzahl gemäß geltender Satzung ist zu beachten.

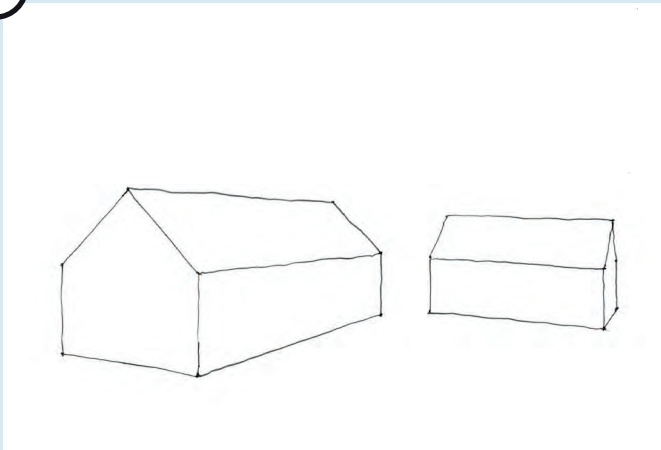
Garagen welche stark in den Straßenraum wirken, sind zu vermeiden.

Empfehlung hierbei: Integration überdachter Stellplätze in das Hauptgebäude.

## 7. GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR KÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN

In Ergänzung zu den Vorgaben aus dem Rahmenplan werden exemplarisch für den Bereich entlang der Fuggerstraße folgende konkreten Gestaltungsempfehlungen für künftige Entwicklungen gemacht:

1



### STÄDTEBAULICHE TYPOLOGIE

Der Bereich entlang der Fuggerstraße zeigt primär folgende städtebauliche Struktur:

- großformatige Kubaturen
- L-/ U-förmige Gebäudestellung mit großem Hauptgebäude an der Straße + kleinerem Rückgebäude
- Giebelständigkeit zur Straße verbunden mit knapp bemessener Vorzone zum Gehweg
- zweigeschossige Bauweise + großer Dachraum
- durch die Gebäudestellung wird ein Hofraum arron- diert, welcher sich zur Straße hin öffnet

Die bestehende städtebauliche Grundstruktur bietet eine hohe räumliche Qualität und wurde somit auch Grundlage des Rahmenplans für den Altort von Graben.

2



### GEBÄUDE-/ FASSADENGESTALTUNG

Der bauliche Bestand ist geprägt durch:

- Satteldach mit einer Dachneigung von 30°-45°
- kleinteilige Ziegeldachdeckung
- Fassadengestaltung mittels:
  - > Putzfassaden
  - > Gesimsen am Giebel und Ortgang
  - > Betonung der Fensterstürze
  - > ruhige Fenstergliederung

Eine Orientierung an einer ortstypischen Fassadengestaltung wird auch bei künftigen Interventionen/ Neubauten empfohlen.

3



### FREIRAUMGESTALTUNG

Das Ortsbild im Altort wird stark auch durch die Freiräume geprägt. Teils sehr qualitativ öffnen sich die Vorgärten und Hofräume zum Straßenraum. Hierauf aufbauend werden folgende Gestaltungsempfehlungen gemacht:

- versiegelte Flächen soweit möglich vermeiden
- ortstypische Gestaltung der (Vor-)Gärten mit heimischen Pflanzen (>> „Bauerngärten“)
- Vorsehen/ Erhalt ortstypischer Hofbäume
- sofern eine Einfriedung erforderlich ist - Vorsehen von niedrigen, nicht komplett geschlossenen Einfriedungen (z.B. mittels Staketenzaun)

4



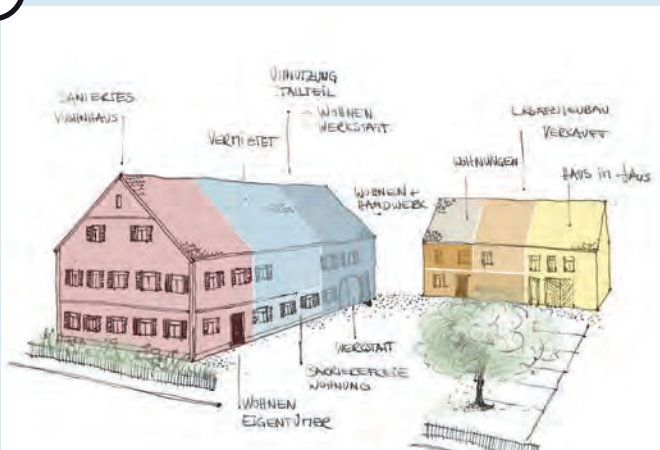
### STELLPLÄTZE

Je nach Nutzungsart bzw. Anzahl der Nutzungseinheiten fällt eine unterschiedlich hohe Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen an.

Empfehlungen, damit hierbei qualitätsvolle Freiräume erhalten bleiben und der ruhende Verkehr das Ortsbild nicht negativ dominiert, sind:

- Garagengebäude, welche stark in den Straßenraum wirken, sind zu vermeiden. (> Integration überdachter Stellplätze in das Gebäudeensemble)
- Durch eine adäquate Begrenzung der offenen Stellplätze soll verhindert werden, dass die Hofräume/ Freiflächen zum reinen Parkplatz werden.

5



### (RE-)AKTIVIERUNG VON LEERSTAND

Innerhalb der gewachsenen städtebaulichen Struktur des Altorts von Graben bietet sich viel potenzielle Fläche für eine qualitätsvolle Innenentwicklung. Der Großteil des im Rahmenplan behandelten Umgriffs ist hierbei dem Bereich „Dorfgebiet“ gemäß BauNVO § 5(1) zugeordnet.

Hier bietet sich - durch eine Reaktivierung von untergenutztem baulichem Bestand sowie eine moderate Nachverdichtung (s. Rahmenplan) - viel Potentialfläche für:

- Erweiterung des Wohnraumangebots verbunden mit einer Mischung aus - gemäß den Festsetzungen der Bauleitplanung zulässigen - Gewerbe- und Handwerksbetrieben.
- wichtig hierbei: Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist im Dorfgebiet vorrangig Rücksicht zu nehmen.

# QUELLEN

## LITERATURVERZEICHNIS:

### Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP (2018)

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,  
für Landesentwicklung und Heimat

- Textfassung
- Strukturplan (03/2018)

### Regionalplan Augsburg 9 (2006)

Regionalplan der Region Augsburg

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Augsburg

- Textfassung
- Karte 1 Raumstruktur (09/2007)
- Karte 2 Siedlung und Versorgung (09/2007)
- Karte 3 Natur und Landschaft (09/2007)

### Flächennutzungsplan 1998, M 1:10000

Gemeinde Graben

### Gemeinsames Entwicklungskonzept Lechfeld

Auftraggeber

Gemeinde Untermeitingen

Gemeinde Klosterlechfeld

Gemeinde Graben

Gemeinde Obermeitingen

Vertreten durch die Leitgemeinde VG Untermeitingen

Bearbeitung durch Arbeitsgemeinschaft

OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung, Stadtentwicklung, Architektur

Die Städtebau Kommunalberatung

Heinritz, Salm & Stegen

PSLV Planungsgemeinschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH

### Vertiefende Untersuchung 'Altort Graben' (12/2015)

Auftraggeber

Gemeinde Graben

Bearbeitung durch

OPLA- Gestaltung Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung

### Statistik kommunal 2018 -Gemeinde Graben 09 772 149

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Statistik

### Website Kulturpur Lechfeld:

<http://www.kulturpur.lechfeld.de> (10/2020)

### Website Ökomodellregion:

Quelle und weitere Informationen unter: <https://oekomodellregionen.bayern/stadt.land.augsburg/infos> (10/2020)

### Website Lokale Arbeitsgruppe:

<https://www.lag-begegnungsland.de/leader/> (10/2020)

<https://www.lag-begegnungsland.de/ueber-uns/> (10/2020)

### Video zum Förderprogramm LEADER:

<https://youtu.be/LPqvIZJOROs> (10/2020)

### Website Lech- Wertach- Interkommunal e.V.:

Quelle und weitere Informationen unter: <https://lw-interkommunal.de> (10/2020)

### Website Bürgergemeinschaft Lechfeld e.V.:

<https://www.soziales-lechfeld.de> (10/2020)

### Website Gemeinde Graben:

<https://www.graben.de> (10/2020)

<https://graben.de/Vereine-und-Verbaende.n46.html> (10/2020)

## FOTOS, SKIZZEN UND PLANZEICHNUNGEN:

Soweit nicht anders vermerkt:

© Ortegestalten GbR

## SONSTIGE GRUNDLAGEN:

### Website Landesentwicklungsprogramm:

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> (10/2020)

### Website Caritas Augsburg:

<https://www.caritas-augsburg.de/aktuelles/presse/pilot-projekt-wir-daheim-in-graben-nimmt> (09/2020)

# IMPRESSUM

## IMPRESSUM

**Gemeinde Graben**  
**Städtebaulicher Rahmenplan**  
**Altort Graben**

Bestandsanalyse und Handlungsempfehlungen zur nachhaltigen Innenentwicklung  
©2022

**Auftraggeberin:**  
**Gemeinde Graben**  
vertreten durch 1. Bürgermeister Andreas Scharf  
Rathausplatz 1  
86836 Graben

**gefördert durch:**  
**Dieses Projekt wurde im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm ‚Kleinere Städte und Gemeinden‘ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.**

**Regierung von Schwaben**  
Sachgebiet 34.2 - Städtebauförderung  
AP: Herr Janosch Boderke  
Außenstelle Obstmarkt  
Obstmarkt 12  
86152 Augsburg

**Bearbeitung:**  
**Ortegestalten GbR**  
Fleischerstraße 16  
80337 München  
info@ortegestalten.de  
www.ortegestalten.de

Das Team von Ortegestalten dankt allen Beteiligten vielmals für die sehr konstruktive Zusammenarbeit sowie den intensiven Austausch bei der Erstellung des Städtebaulichen Rahmenplans für den Altort von Graben und wünscht der Gemeinde viel Erfolg bei der Umsetzung der gesetzten Ziele.



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



# Städtebaulicher Rahmenplan Altort Graben



**Es zeigt sich:  
Im Bestand steckt viel (Flächen-)Potential!**