

A) PLANZEICHNUNG, B) ZEICHENERKLÄRUNG,
C) VERFAHRENSVERMERKE, D) BEGRÜNDUNG, E) UMWELTBERICHT

10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



GEMEINDE GRABEN
LANDKREIS AUGSBURG

Entwurf zur
erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m.
§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Neusäß, den 21.02.2018
geändert am 28.08.2019
geändert am 04.03.2020



Steinbacher*Consult*
... invent the future



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

Proj.-Nr. 117 514

Inhaltsverzeichnis

A)	PLANZEICHNUNG	3
B)	ZEICHENERKLÄRUNG	6
C)	VERFAHRENSVERMERKE	7
D)	BEGRÜNDUNG	9
1.	Anlass der Planung	9
2.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsgebietes	9
3.	Vorgaben aus übergeordneten Planungen sowie Fachplanungen	10
4.	Planinhalt	13
5.	Flächenbilanz	15
6.	Natur und Landschaft	16
E)	UMWELTBERICHT	17
1.	Einleitung	17
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt-auswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	22
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
5.	Ermittlung des Ausgleichsfaktors / Ausgleichserfordernis	28
6.	Planungsalternativen	28
7.	Beschreibung der Methodik	29
8.	Zusammenfassung	30

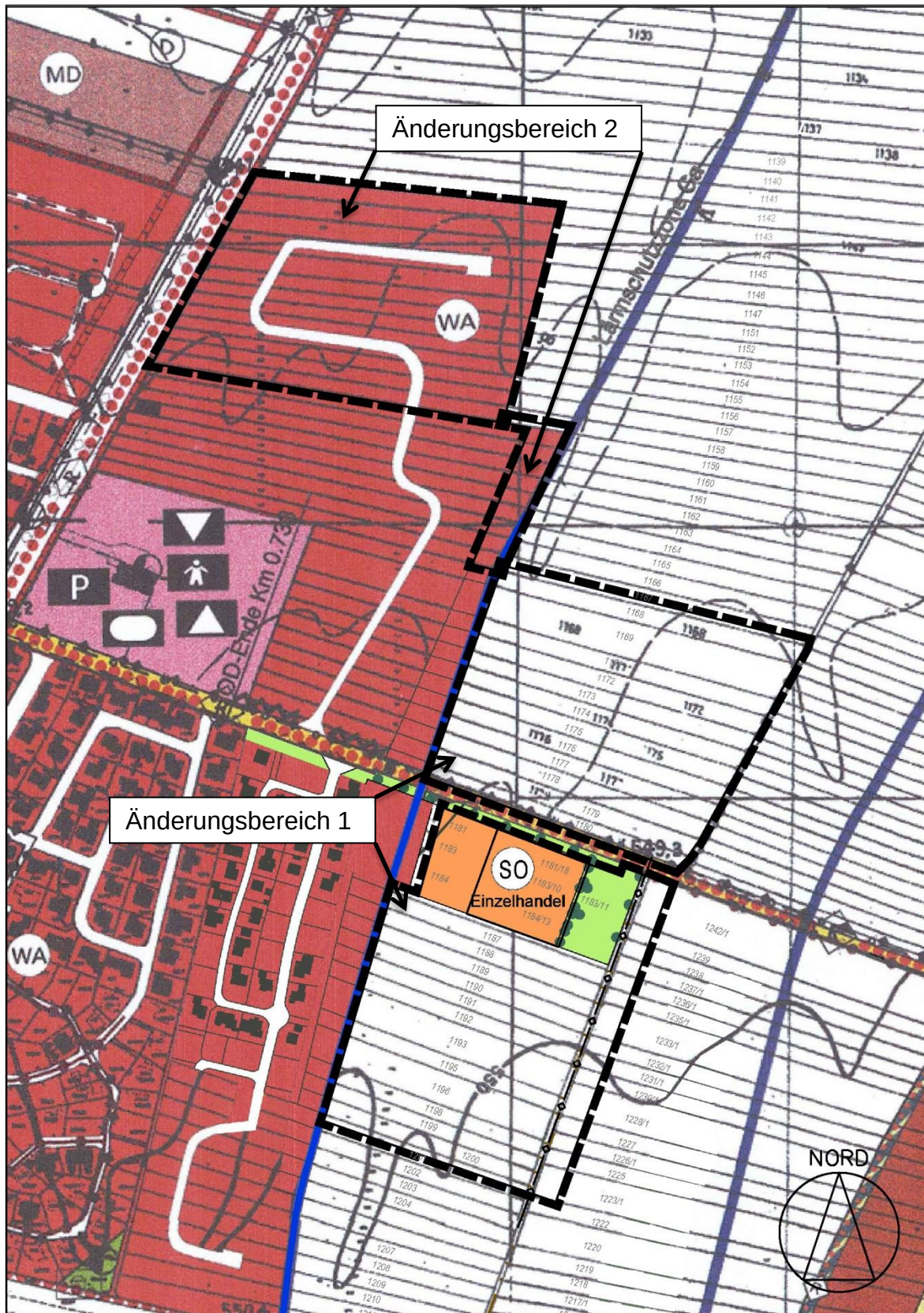
Übersichtsplan Maßstab 1:25.000



© Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018

A) PLANZEICHNUNG

Auszug Flächennutzungsplan, Rechtswirksame Fassung (M 1 : 5 000) vom 28.07.1998, zuletzt geändert am 29.03.2017, mit Kennzeichnung Änderungsbereich



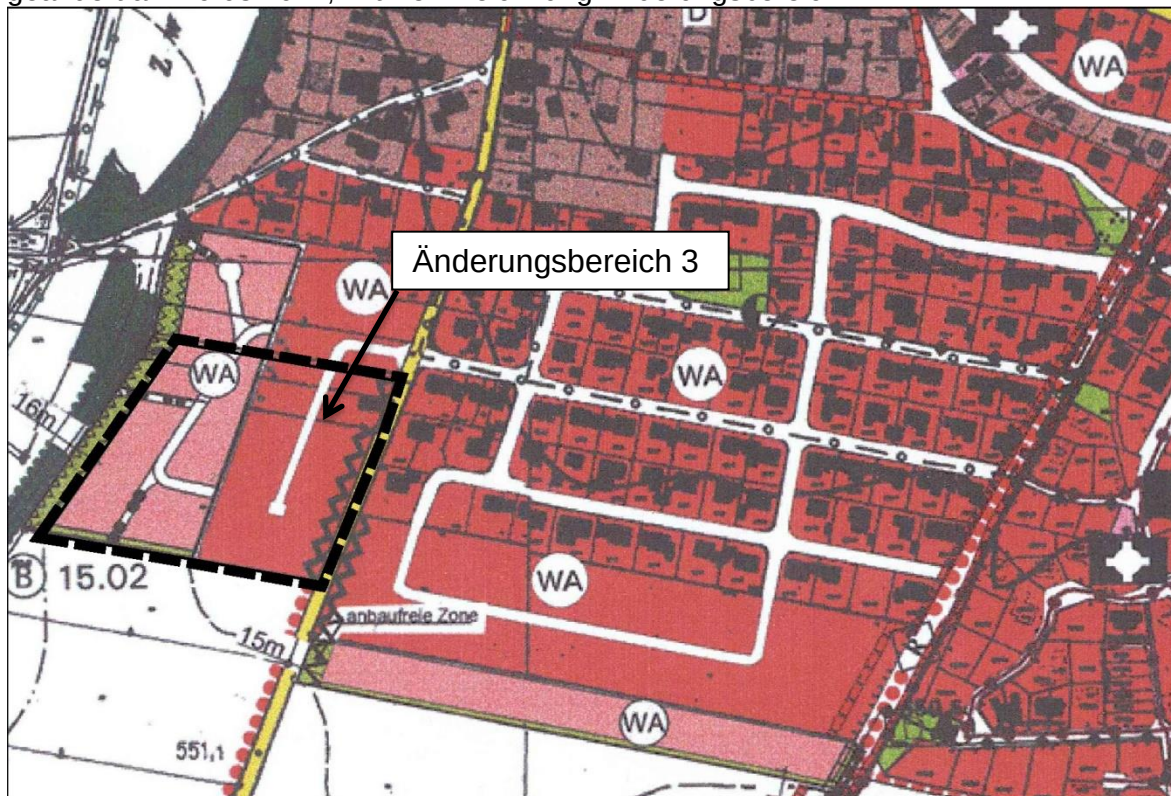
Auszug Flächennutzungsplan, 10. Änderung (M 1 : 5 000) im Bereich „Graben Ost“, mit Kennzeichnung Änderungsbereich



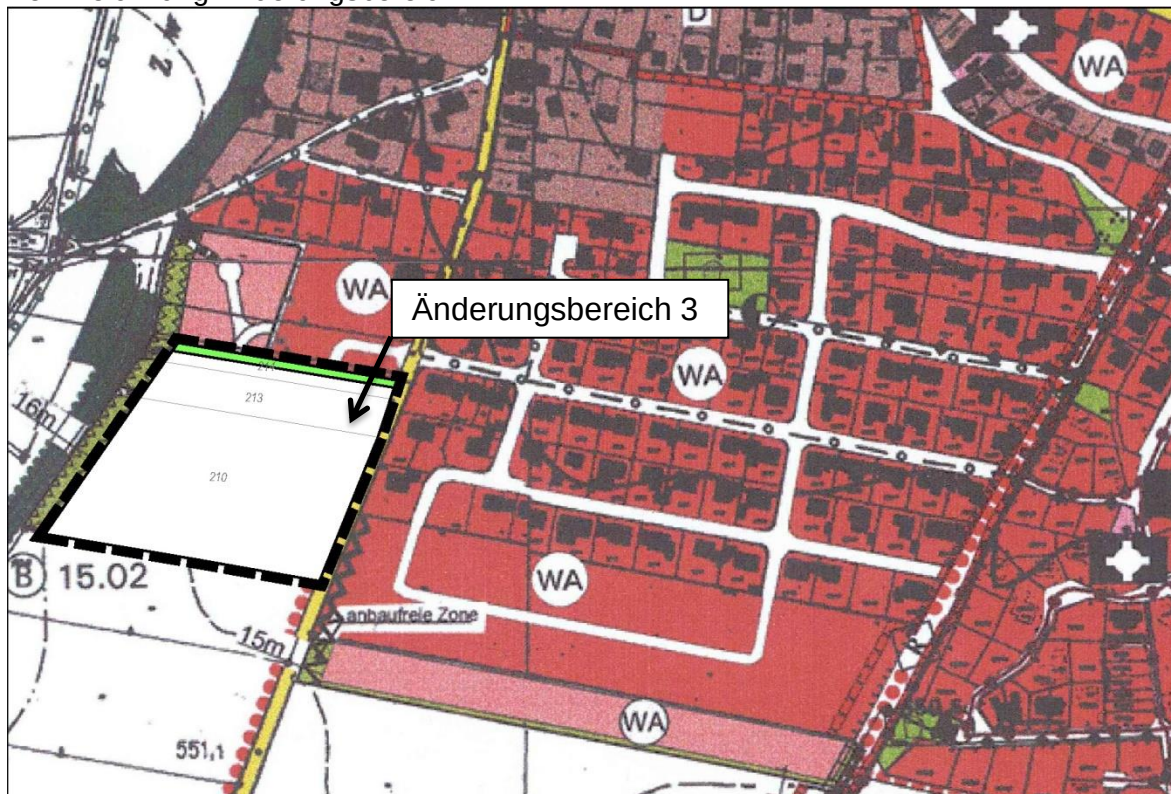
DFK Stand von August 2017

© Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Auszug Flächennutzungsplan, Rechtswirksame Fassung (M 1 : 5 000) vom 28.07.1998, zuletzt geändert am 29.03.2017, mit Kennzeichnung Änderungsbereich



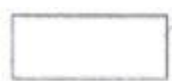
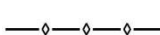
Auszug Flächennutzungsplan, 10. Änderung (M 1 : 5 000) im Bereich „Graben Ost“, mit Kennzeichnung Änderungsbereich



DFK Stand von August 2017

© Landesamt für Vermessung und Geoinformation

B) ZEICHENERKLÄRUNG

<u>Art der baulichen Nutzung</u>		<u>Flächen für den Gemeinbedarf</u>	
	Allgemeine Wohngebiete		Kulturellen Zwecken dienende Gebäude
	Dorfgebiete		Schule
	Gewerbegebiete		Kindergarten
	Sondergebiet Einzelhandel		
<u>Verkehrsflächen</u>		<u>Denkmalschutz</u>	
	Bundesstraße, Staats- und Ortsverbindungsstraßen mit Schutzstreifen		Bodendenkmal gemäß Art. 7 und 15 des DSchG
	Sonstige Verkehrsstraßen	<u>Grünflächen</u>	
	Radwege (Hauptverbindungen)		Öffentliche Grünfläche, Ortsrandeingrünung
<u>Ver- und Entsorgung</u>		<u>Landwirtschaft</u>	
	Flächen für Abfallentsorgung (Wertstoffhof)		Flächen für die Landwirtschaft
	Umformerstation	<u>Grenzen, Abgrenzungen</u>	
	Elektrische Erdleitung ohne Schutzstreifen (Bestand)		Bereich der 10. Änderung
	Elektrische Erdleitung (20 kV) mit 1,0 m breitem Schutzstreifen beidseitig der Trasse (Bestand)		Lärmschutzbereich Zone Ca
	Erdgasleitung (Planung)		

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.10.2017 die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 21.02.2018 hat in der Zeit vom 16.03.2018 bis 20.04.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 21.02.2018 hat in der Zeit vom 16.03.2018 bis 20.04.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 28.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2019 bis 10.01.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 28.08.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2019 bis 10.01.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 04.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bisbeteiligt.
7. Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 04.03.2020 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombisöffentlich ausgelegt.
8. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom festgestellt.
Gemeinde Graben, den

(Siegel)

.....

Andreas Scharf, 1. Bürgermeister

9. Das Landratsamt Augsburg hat die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom Az. gemäß § 6 BauGB genehmigt.
Augsburg, den

(Siegel Landratsamt)

.....

10. Ausgefertigt

Gemeinde Graben, den

(Siegel)

.....

Andreas Scharf, 1. Bürgermeister

11. Die Genehmigung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Gemeinde Graben, den

(Siegel)

.....

Andreas Scharf, 1. Bürgermeister

D) BEGRÜNDUNG

(gem. § 2a BauGB)

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Graben ist aufgrund ihrer Lage ein attraktiver Wohnort und hat dementsprechend eine hohe Nachfrage an Wohnraum zu verzeichnen. Infolge des Mangels an vorhandenem Wohnraum, möchte die Gemeinde die vorbereitenden Planungsgrundlagen schaffen, um die Wohngebietsflächen im Osten der Gemeinde zu erweitern. Bisher konnte wegen der Lärmschutzzonen des Militärflughafens in Lagerlechfeld keine Erweiterung der Gemeinde in Richtung Osten erfolgen. Die Lärmschutzzone Ca des Regionalplans, welche die Wohnbebauung derzeit im Osten begrenzt, soll Neuberechnet und eventuell aufgehoben werden. Möglich ist auch eine Ausnahmegenehmigung für die Wohnbebauung in der Lärmschutzzone Ca. Am 2. Juli 2019 wurde vom Planungsausschusses des Regionalen Planungsverbandes Augsburg die Fortschreibung des Zieles B IV 3.1.3 „Abweichungen von den Nutzungsbeschränkungen“ im Teilfachkapitel B IV 3.1 „Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung im Bereich des militärischen Flugplatzes Lechfeld“ beschlossen und der Antrag auf Verbindlichkeitserklärung bei der Regierung von Schwaben erstellt.

Ferner soll ein etwa 40 m breiter Grünstreifen als Ortseingrünung und Grünachse „Grüne Lunge“ zwischen der Gemeinde Graben und dem Ortsteil Lagerlechfeld entwickelt werden. Des Weiteren soll östlich an das bestehende Sondergebiet „Einzelhandel“, die Planungsgrundlage für die Verlagerung des Wertstoffhofs der Gemeinde Graben geschaffen werden. Die Sondergebietsfläche wird an ihre tatsächliche Größe angepasst.

Bei der Überprüfung der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen wurde festgestellt, dass rd. 7,5 ha Wohnbauflächen aufgrund der Bodenbeschaffenheit beziehungsweise gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht zur Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen. Diese sollen im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zurückgenommen werden.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsgebietes

Neuausweisung von Wohnbauflächen (Änderungsbereich 1)

Die geplante Änderungsfläche 1 beträgt etwa 10,7 ha und befindet sich im Osten der Gemeinde Graben, Landkreis Augsburg, auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1168 – 1181 und 1187 – 1200, Gemarkung Graben. Das Plangebiet schließt damit an bereits dargestellte Flächen für Wohnen an und bildet die Erweiterung des Ortes in Richtung Osten bis zu den Feldwegen mit den Flurnummern 1348 und 1349. Durch die Nähe zu Lagerlechfeld und die gute Anbindung an die Bundesstraße B 17 sind die Wohnbauflächen hervorragend erreichbar. Auch die Nähe zu Kindergarten, Schule und Sportstätten, welche sich westlich befinden, erhöhen die Attraktivität der künftigen Wohnbauflächen.

Zusätzlich wird der neu geplante Wertstoffhof dargestellt und das Sondergebiet Einzelhandel an dessen tatsächliche Dimensionierung angepasst.

Zurücknahme von Wohnbauflächen (Änderungsbereich 2 und 3)

Aus dem aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden zwei Wohnbauflächen infolge von Nichtverfügbarkeit zurückgenommen. Diese befinden sich im Nordosten und Südwesten der Gemeinde Graben auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1143 – 1158 (rd. 5,2 ha) und 210, 213 sowie 214 (2,3 ha). Die Fläche im Südwesten wird aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Hangschichtwasser, Grundwasserstand) und die Fläche im Nordosten wegen fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer aus dem FNP zurückgenommen.

3. Vorgaben aus übergeordneten Planungen sowie Fachplanungen

Regionalplan

Laut Regionalplan der Region Augsburg liegt Graben im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Graben befindet sich knapp östlich der Entwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Schwabmünchen und dem Siedlungsschwerpunkt Bobingen.

Nach momentanen Vorgaben durch die Regionalplanung, liegt das Baugebiet noch innerhalb der Lärmschutzzone Ca des östlich von Lagerlechfeld befindlichen, militärischen Flughafens Lechfeld. Aufgrund des inzwischen geringeren 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. Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes Augsburg hat am 21. November 2018 den Entwurf zur Fortschreibung des Zieles B IV 3.1.3 „Abweichungen von den Nutzungsbeschränkungen“ im Teilfachkapitel B IV 3.1 „Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung im Bereich des militärischen Flugplatzes Lechfeld“ des Regionalplanes der Region Augsburg beschlossen. Am 2. Juli 2019 wurde vom Planungsausschusses des Regionalen Planungsverbandes Augsburg die Fortschreibung des Zieles B IV 3.1.3 „Abweichungen von den Nutzungsbeschränkungen“ im Teilfachkapitel B IV 3.1 „Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung im Bereich des militärischen Flugplatzes Lechfeld“ beschlossen und der Antrag auf Verbindlichkeitserklärung bei der Regierung von Schwaben erstellt.

Nachfolgend ist der Beschluss des Regionalen Planungsverbandes vom 13.12.2017 über den Antrag der Gemeinde Graben niedergeschrieben:

Im gültigen Regionalplan der Region Augsburg ist für den militärischen Flugplatz Lechfeld ein Lärmschutzbereich festgelegt. Gemäß § 3 der Verordnung vom 22.

August 2013 über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (Übergangsregelung zu den Lärmschutzbereichen) gelten die regionalplanerischen Regelungen zu den Lärmschutzbereichen bis 1. September 2018, sofern bis dahin keine neuen Festsetzungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) erfolgt sind.

Mit Schreiben vom 7. November 2016 hatte die Gemeinde Graben einen Antrag auf Fortschreibung des Regionalplans Augsburg gestellt mit dem Ziel, Teilflächen in der Zone Ca des regionalplanerischen Lärmschutzbereiches zur Lenkung der Bauleitplanung im Bereich des militärischen Flugplatzes Lechfeld als Ausnahmen von den Nutzungsbeschränkungen in den Regionalplan aufzunehmen.

Den Antrag zog die Gemeinde in der Sitzung des Planungsausschusses am 9. Dezember 2016 wieder zurück. Zum damaligen Zeitpunkt bestand keine Aussicht auf Zustimmung des Planungsausschusses, da die Einleitung der Anhörung zum Entwurf eines neuen Lärmschutzbereiches nach FluLärmG absehbar war.

Ursprünglich sollte die Verordnung über die Festsetzung eines Lärmschutzbereiches nach FluLärmG noch im Jahr 2017 erlassen werden. Diesbezüglich fand Anfang dieses Jahres bereits die Anhörung der Verbände und der betroffenen Ressorts statt. Nach Angaben der Obersten Baubehörde (OBB) im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (StMI) sieht die Bayerische Staatsregierung jedoch derzeit noch davon ab, einen neuen Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Lechfeld festzusetzen, da es beim Bundesministerium der Verteidigung (BMVg) inzwischen Überlegungen zu einer anderen militärischen Nutzung und zur Stationierung von Luftfahrzeugen vom Typ A400M im Bereich des militärischen Flugplatzes Lechfeld gibt. Da eine derartige Verwendung des Flugplatzes Auswirkungen auf das Berechnungsergebnis für die Lärmschutzzonen hätte, hat sich die Bayerische Staatsregierung dazu entschieden, von einer Festsetzung im derzeitigen Stadium abzusehen und die weiteren Überlegungen des BMVg abzuwarten.

Zur Vermeidung einer Steuerungslücke beabsichtigt die Bayerische Staatsregierung, im Zuge der Novelle des LEP die dort enthaltene Übergangsregelung zum Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Lechfeld weiter fortgelten zu lassen und die o.g. Frist bis 1. September 2023 zu verlängern. Dies hätte zur Folge, dass eine etwaige Aufhebung des regionalplanerischen Lärmschutzbereiches frühestens zum 1. September 2023 möglich wäre, es sei denn, der neue Lärmschutzbereich nach dem FluLärmG ist schon vor diesem Zeitpunkt festgesetzt worden. Um die Entwicklung von Wohnbauflächen in der Zone Ca des regionalplanerischen Lärmschutzbereiches jedoch ehestmöglich vorantreiben zu können, hat die Gemeinde Graben nun ihren Antrag vom 7. November 2016 erneuert.

Die Einleitung eines regionalplanerischen Teilfortschreibungsverfahrens für das Ziel B IV 3.1.3 Abweichungen von den Nutzungsbeschränkungen" ist grundsätzlich vorstellbar. Jedoch kann gemäß der in diesem Fall weiter geltenden Begründung zu B V 6.4.1 und 6.4.2 des LEP 2006 von den innerhalb eines Lärmschutzbereiches im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Nutzungen –

soweit dies den Beschränkungen des Fluglärmmgesetzes nicht entgegensteht – nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden. Bei den Ausnahmen ist ein strenger Maßstab anzulegen. Ausnahmen können nur in Betracht kommen, wenn andernfalls die organische Entwicklung einer Gemeinde nicht mehr gewährleistet wäre, weil sich das Gemeindegebiet vollständig innerhalb des Lärmschutzbereiches befindet oder die außerhalb des durch die Fluglärmbelastung in seiner baulichen Nutzung beschränkten Bereichs liegenden Flächen für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus stellt sich ein Fortschreibungsverfahren aufgrund der rechtlichen Verfahrensvorschriften als komplex und zeitaufwendig dar, insbesondere wegen der Beteiligung der SUP-Fachstellen, des Beteiligungsverfahrens und der Auswertung der Stellungnahmen der beteiligten öffentlichen Stellen, Kammern, Verbände und der Öffentlichkeit sowie der Verbindlicherklärungsprüfung nach Einschaltung berührter Fachbehörden durch die Regierung von Schwaben. Für die Machbarkeit der Planung sind dabei die Stellungnahmen der durch das Bayerische Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (StMFLH) zu beteiligenden Bundesbehörden, insbesondere des BMVg, und des StMI von Bedeutung. Insofern wird das Teilfortschreibungsverfahren ggf. ergebnisoffen durchzuführen sein.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beauftragt die Regionsbeauftragte, Vorarbeiten für eine Teilfortschreibung des Ziels B IV 3.1.3 "Abweichungen von den Nutzungsbeschränkungen" im Regionalplan Augsburg durchzuführen. Insbesondere ist dabei auch zu klären, ob bei weiteren betroffenen Gemeinden insoweit Änderungswünsche bestehen. Der Planungsausschuss ist in der nächsten Sitzung über die Ergebnisse der Vorarbeiten zu unterrichten.

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 vorgezeichnet. Zudem soll ein Grünzug zwischen Graben und Lagerlechfeld entwickelt werden.

Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 28.01.1998, zuletzt geändert am 26.06.2019 (9. Änderung genehmigt mit Bescheid vom 02.05.2019, Az. 501-610-17) ist der zu ändernde Bereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Ferner befindet er sich teilweise innerhalb der Lärmschutzzone Ca des Militärflughafens Lagerlechfeld. Diese Lärmschutzzone wurde nachrichtlich aus dem Regionalplan in den Flächennutzungsplan übernommen.

Im Zuge der damaligen 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, weswegen auch die Reduzierung der Wohnbauflächen nicht möglich ist und zusätzlich Flächen für die Nahversorgung dringend erforderlich sind.

Aufgrund des prognostizierten Zuwachses der Bevölkerung sowie aufgrund des mittlerweile 20 Jahre alten Flächennutzungsplanes wird eine baldige Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Betracht gezogen.

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 hat, 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 Umlegungsverfahren erfolgen könnte. Der Gemeinderat zieht eine einvernehmliche Vorgehensweise vor.

4. Planinhalt

Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich 1 wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO überwiegend als Wohnbaufläche/ allgemeines

Wohngebiet (WA) dargestellt. Östlich an die Wohnbaufläche angrenzend, wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ein etwa 40 m breiter Grünstreifen als *öffentliche Grünfläche* dargestellt. Dieser dient zum einen als Ortsrandeingrünung, zum anderen entsteht hierdurch ein Grüngürtel zwischen den Gemeinden Graben und Lagerlechfeld. Der Lärmschutzbereich wird solange im Flächennutzungsplan dargestellt, bis vom Planungsverband eine Entscheidung bezüglich der Fortschreibung des Teilfachkapitels „B IV 3 Lärmschutz“ erfolgt ist. Diese wird noch im Jahre 2019 erwartet.

Die Sondergebietsfläche „Einzelhandel“ wird in ihrem tatsächlichen Ausmaß dargestellt.

An die bestehende Sondergebietsfläche „Einzelhandel“, wird im Osten angrenzend gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB eine Fläche zur Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhof“ dargestellt. Der derzeit bestehende Wertstoffhof wurde in den 80er Jahren zusammen mit einem landwirtschaftlichen Waschplatz an der Angerstraße angelegt und hat eine Gesamtnutzfläche von 460 m². Die Gemeinde hatte bei Inbetriebnahme des Standortes rund 1.800 Einwohner, heute leben knapp 4.000 Einwohner in der Gemeinde. Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Augsburg empfiehlt für Wertstoffsammelstellen in Gemeinden mit unter 5000 Einwohnern eine Nutzfläche für Container und Anlieferverkehr von 1000 m². Der Anstieg der Einwohnerzahl seit den 80er Jahren hat dazu geführt, dass das Verkehrsaufkommen sich drastisch erhöht hat, was insbesondere für die Anlieger der Angerstraße eine Belastung darstellt. Aus verkehrstechnischer Sicht bietet es sich an, den Wertstoffhof neben den neuen Edeka-Markt zu verlegen. Dieser neue Standort ist für die Bewohner von Graben und Lagerlechfeld gleich weit entfernt und bietet die Möglichkeit, Einkaufs- und Entsorgungsfahrten zu kombinieren.

Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich 2 wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet dargestellt. Aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen wird dieser Bereich aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen um dem Ziel des Flächensparens zu folgen. Um die Einbindung der Wohnbauflächen in Landschaft zu gewährleisten ist am neuen nördlichen Rand eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

Änderungsbereich 3

Der Änderungsbereich 3 wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser Bereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet dargestellt. Da in diesem Bereich sowohl mit Hangschichtwasser als auch mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen ist und eine Wohnbauentwicklung auf diesen Flächen nur erschwert möglich ist, wird dieser Bereich aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen. Auch hier wird dem Ziel des Flächensparens gefolgt. Um die Einbindung der Wohnbauflächen in die Landschaft zu gewährleisten ist am neuen südlichen Rand eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

5. Flächenbilanz**5.1 Änderungsbereich 1**

Geltungsbereich (Änderungsbereich 1)	10,7 ha	100 %
Fläche für Wohnen	7,5 ha	72 %
Flächen für ein Sondergebiet	0,6 ha	6 %
Fläche für Abfallentsorgung (Wertstoffhof)	0,1 ha	2 %
Grünfläche („Grüne Lunge“)	2,3 ha	18 %
Ortsrandeingrünung	0,2 ha	2 %

5.2 Änderungsbereich 2

Geltungsbereich (Änderungsbereich 2)	5,2 ha	100 %
--------------------------------------	--------	-------

Die ca. 5,2 ha Wohnbauflächen werden aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft (inkl. Ortsrandeingrünung) dargestellt.

5.3 Änderungsbereich 3

Geltungsbereich (Änderungsbereich 2)	2,3 ha	100 %
--------------------------------------	--------	-------

Die ca. 2,3 ha Wohnbauflächen werden aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft (inkl. Ortsrandeingrünung) dargestellt.

5.4 Ergebnis

Für die Aufnahme von ca. 7,5 ha Wohnbauflächen in den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes werden im Änderungsbereich 2 und 3 ca. 7,5 ha Wohnbauflächen herausgenommen.

6. Natur und Landschaft

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zur 10. Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden hierin ermittelt. Der Umweltbericht ist nachfolgend als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

E) UMWELTBERICHT

(gem. § 2a BauGB)

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele 10. Änderung des FNP

Die 10. Änderung des FNP umfasst eine Erweiterung von Wohngebietsflächen im Osten der Gemeinde im Umfang von rd. 7,6 ha sowie die Zurücknahme von Wohnbauflächen im Nordosten und Südwesten der Gemeinde im Umfang von rd. 7,5 ha. Ein etwa 40 m breiter Grünstreifen soll als Ortseingrünung und Grünachse „Grüne Lunge“ zwischen der Gemeinde Graben und dem Ortsteil Lagerlechfeld entwickelt werden. Als Erweiterung des bestehenden Sondergebietes „Einzelhandel“, soll östlich davon der Wertstoffhof der Gemeinde Graben entstehen.

Hintergrund für die 10. Änderung ist der gestiegene Bedarf an Wohnbauflächen im Zusammenhang mit der in Aussicht gestellten Neubewertung der Lärmschutzzonen 1 und 2 des Militärflughafens im Ortsteil Lagerlechfeld. Bisher ist in den Lärmschutzzonen des Militärflughafens in Lagerlechfeld keine Wohnbebauung und damit keine Erweiterung von Graben in Richtung Osten möglich. Aufgrund der Nichtverfügbarkeit, der noch unbebauten im FNP als Wohnbauflächen dargestellten Flächen, werden diese aus dem FNP zurückgenommen um dem Ziel des Flächensparens zu folgen.

Da aufgrund der unklaren zukünftigen, militärischen Nutzung nicht klar ist, zu welchem Zeitpunkt die Neuberechnung erfolgen kann, will die Gemeinde Graben die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung für die Wohnbebauung in der Lärmschutzzone Ca nutzen. Sie hat daher den Antrag gestellt, den Regionalplan fortzuschreiben mit dem Ziel, für die in der Zone Ca gelegenen Teilflächen eine Ausnahme von den Nutzungsbeschränkungen in den Regionalplan aufzunehmen und dort die geplante Wohnbau-Entwicklung zu ermöglichen.

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

1.2 Lage, Gebietscharakter

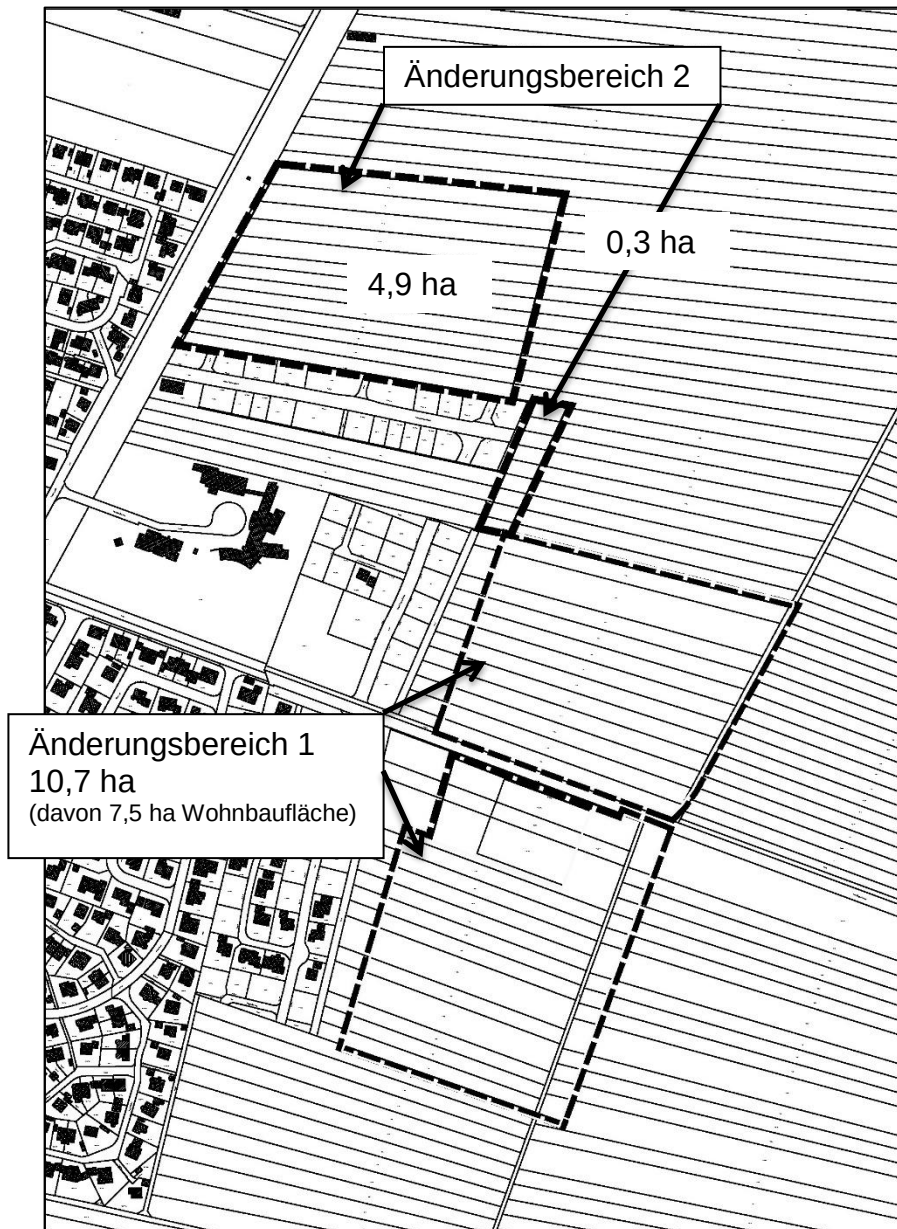
Die geplante Änderungsfläche 1 von ca. 10,7 ha befindet sich im Osten der Gemeinde Graben, Landkreis Augsburg, auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1168 – 1181 und 1187 – 1200, Gemarkung Graben. Das Planungsgebiet schließt östlich und nördlich an bestehendes Wohngebiet an.

Aktuell werden das Gebiet sowie die umgebenden Flächen im Norden, Osten und Süden intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Auf der als Sondergebiet „Einzelhandel“ dargestellten Fläche hat sich bereits ein Verbrauchermarkt niedergelassen.

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

Ein etwa 40 m breiter Grünstreifen soll als Ortsrandeingrünung und Grünachse „Grüne Lunge“ zwischen der Gemeinde Graben und dem Ortsteil Lagerlechfeld entwickelt werden.

Die geplante Änderungsfläche 2 von ca. 4,9 ha befindet sich im Nordosten der Gemeinde Graben, Landkreis Augsburg, auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1143 – 1158. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand und schließt im Süden sowie Westen an Wohnbauflächen und im Norden und Osten an landwirtschaftliche Flächen an. Aktuell wird das Gebiet landwirtschaftlich als Acker genutzt.



**Abbildung 1: Umgriff der 10. Änderung des FNP Graben;
Änderungsbereich 1 und 2 (ohne Maßstab)**

Die geplante Änderungsfläche 3 von ca. 2,3 ha befindet sich im Südwesten der Gemeinde Graben, Landkreis Augsburg, auf den Grundstücken mit den Flurnummern 210 und 213. Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand und schließt im Norden sowie Osten an Wohnbauflächen und im Süden

und Westen an landwirtschaftliche Flächen an. Aktuell wird das Gebiet landwirtschaftlich als Acker genutzt.



**Abbildung 2: Umgriff der 10. Änderung des FNP Graben;
Änderungsbereich 3**

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

Grundlage der Planung sind das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.03.2018), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007) und der Flächennutzungsplan.

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 wieder herzustellen.

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 auf der Lech-Wertach-Hochebene in ihren Ausgleichsfunktionen – unter Wahrung der ökonomischen Entwicklungsperspektiven – erhalten und gestärkt werden“* sollen.

Der Regionalplan stellt für das geplante Wohngebiet die Zone C des Lärmschutzbereichs zur Lenkung der Bauleitplanung Flugplatz Lagerlechfeld dar. Innerhalb der Lärmschutzbereiche sollen unter Beachtung der Ziele zur Entwicklung der Region folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein:

- in der Zone A gewerbliche Flächen für 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 Ci soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

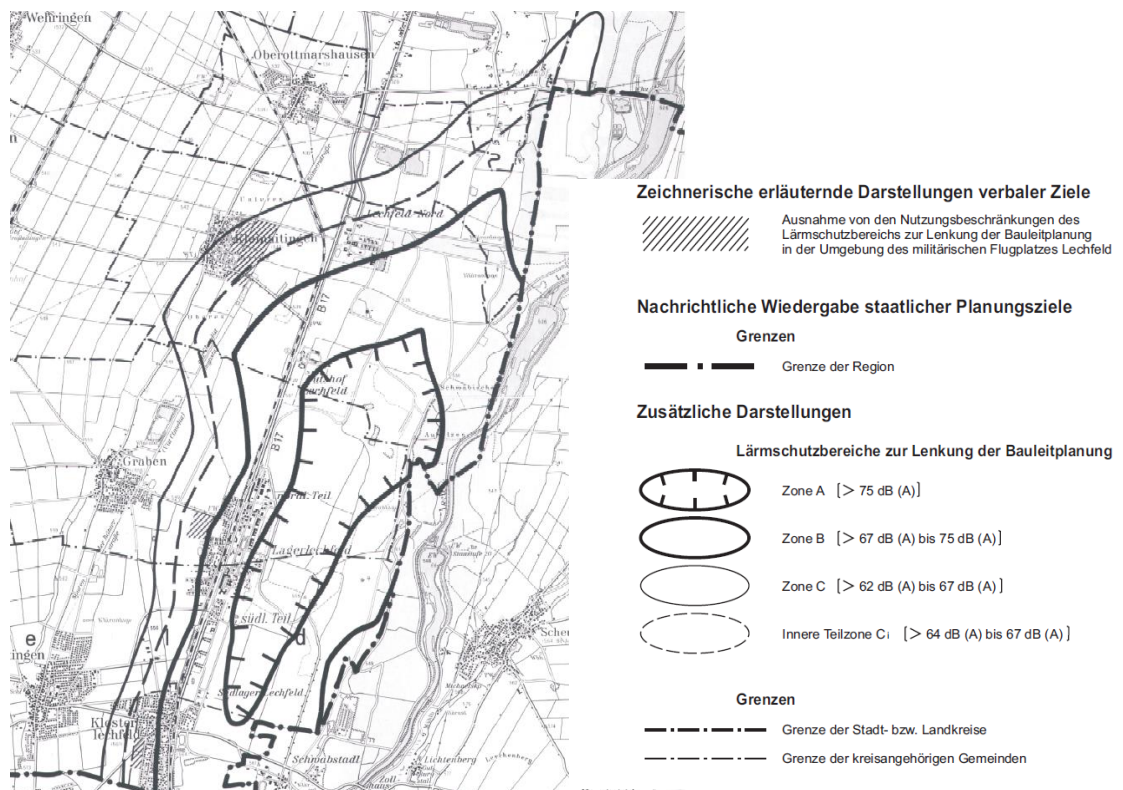


Abbildung 3: Regionalplan Augsburg (9) Anlage zur Begründung zu B IV 3.1.3 Quelle: rpv-Augsburg.de

Gemäß § 3 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (Übergangsregelung zu den Lärmschutzbereichen) sollten die regionalplanerischen Festsetzungen zu den Lärmschutzbereichen bis zum 01.09.2018 neu geregelt werden. Wegen einer möglichen Stationierung von Flugzeugen des Typs A400M im Fliegerhorst Lechfeld soll die Aufhebung der Lärmschutzzonen nun jedoch bis zum 1. September 2023 ausgesetzt werden.

Vorrangflächen für Kiesabbau oder regionale Grünzüge nach dem Regionalplan sind durch die Planung nicht betroffen.

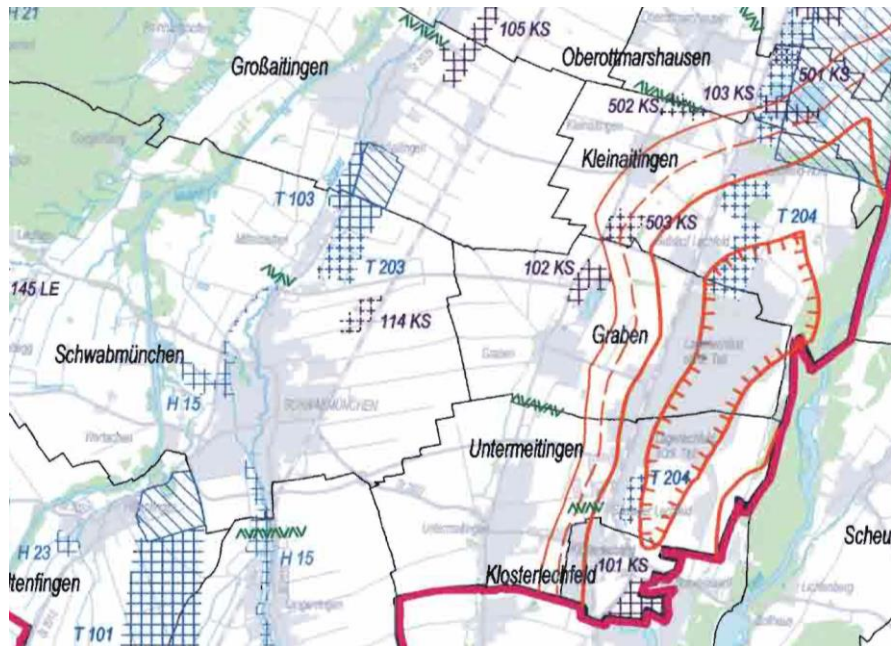


Abbildung 4: Regionalplan Augsburg - Karte Natur und Landschaft

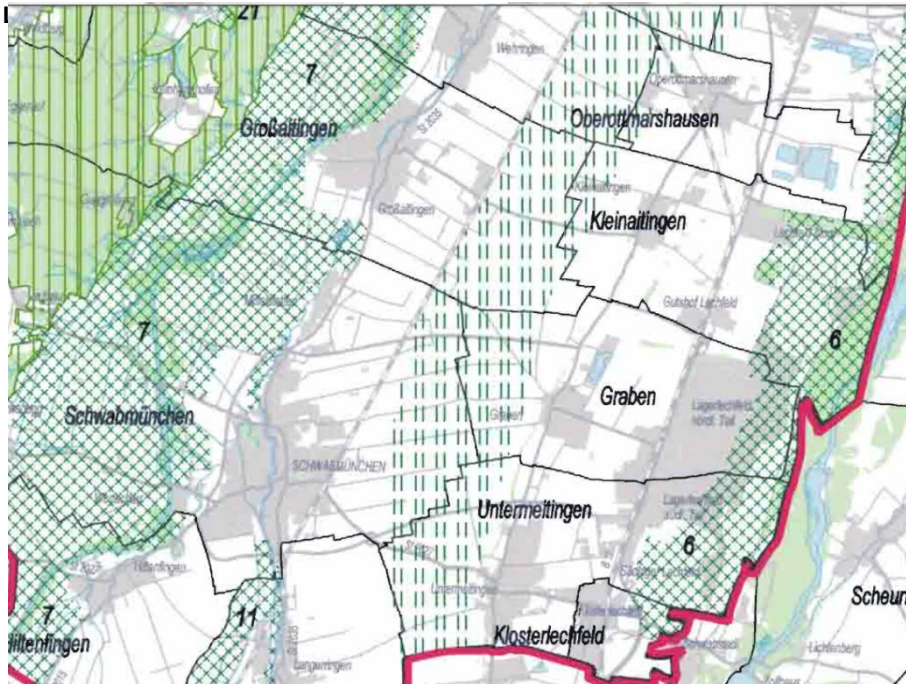


Abbildung 5: Regionalplan Augsburg - Karte Siedlung und Versorgung- Ausschnitt Quelle:rpv-augsburg.de.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 28.07.1998, zuletzt geändert mit der 8. Änderung (genehmigt mit Bescheid vom 08.05.2017, Az. 501-610-17) ist der Änderungsbereich 1 als Fläche für die Landwirtschaft, Sondergebietsfläche sowie Grünfläche und die Änderungsbereiche 2 und 3 als Wohnbauflächen dargestellt.

Im westlichen Randbereich ist die Lärmschutzzone C gemäß der „Karte Regionalplan 9 Lärmschutz“ dargestellt. Diese Lärmschutzzone wurde nachrichtlich aus dem Regionalplan in den Flächennutzungsplan übernommen. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert, wird derzeit über die Fortschreibung des Teilfachkapitels „B IV 3 Lärmschutz“ im Regionalen Planungsverband debattiert. In Kürze soll ein Änderungsverfahren eingeleitet werden. Ein Wegfall der Lärmschutzzone oder Ausnahmegenehmigungen sind dabei denkbar.

Innerhalb des neu geplanten Wohngebiets liegt ein mit der 8. Änderung im FNP dargestelltes Sondergebiet und Wohngebiet, auf dem vor allem ein Einzelhandelsmarkt zur örtlichen Nahversorgung entstehen soll.

GEL (Gemeinsames Entwicklungskonzept der Lechfeldgemeinden)

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.

Schutzgebiete

Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete oder Natura2000 Gebiete betroffen.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet 7631-372 „Lech zwischen Landsberg und Königsbrunn mit Auen 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.

Der Änderungsbereich 2 sowie der Änderungsbereich 3 sind derzeit als Wohnbauflächen im FNP der Gemeinde dargestellt. Diese Flächen werden aktuell noch landwirtschaftlich als Acker genutzt. Da in den Änderungsbereichen 2 und 3

die Wohnbauflächen zurückgenommen werden sollen und durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes diese Flächen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden und somit keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, werden diese nicht näher im Umweltbericht betrachtet.

Betrachtet wird nur der Änderungsbereich 1.

2.1 SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME

Beschreibung

Der Geltungsbereich wird aktuell landwirtschaftlich genutzt (Acker). An der westlichen Grenze ist eine junge Ortrandeingrünung auf privatem Grund vorhanden.

Die betroffenen Ackerflächen liegen siedlungsnah und sind durch einen Radweg durchschnitten. Die landwirtschaftliche Nutzung wird intensiv betrieben. Ackerraine oder Grünwege fehlen weitgehend.

Aufgrund der Siedlungsnähe und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht mit weniger häufigen oder seltenen Tieren und Pflanzen zu rechnen, die an Acker- und Offenlandlebensräume gebunden sind. Im bestehenden, jungen Gehölzbestand sind allenfalls „Allerwelts-Arten“ zu erwarten. Aufgrund der intensiven Bearbeitung, der randlichen Störungen durch Aktivitäten in der Siedlung und am Radweg, insbesondere durch Hunde, ist auch nicht mit einem Brut-Vorkommen von Charakterarten der Ackerflur, wie Lerchen oder Schafstelzen zu rechnen. Als Nahrungshabitat sind die Ackerflächen aufgrund der intensiven Nutzung nur von geringer Bedeutung. Hinweise auf das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten gem. BNatSchG gibt es nicht.

Auswirkungen

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

Anlagebedingt kann es durch Bebauung und Versiegelung zu einem Verlust von potentiellen Nahrungshabitaten kommen. Es ist nicht damit zu rechnen, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen am Siedlungsrand durch die geplanten Wohnbauflächen beeinträchtigt werden und als Habitat, beispielsweise für Vögel und Insekten, verloren gehen. Es ist damit zu rechnen, dass in den entstehenden Gartengrundstücken eine höhere Strukturvielfalt durch Gehölze und Blütenpflanzen sowie durch Versteckmöglichkeiten entstehen werden.

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

Erhebliche schädigende Auswirkungen auf schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu erwarten. Aufgrund der Strukturarmut 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.

Bewertung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch den Verlust der Randeingrünung sind von **geringer Erheblichkeit**.

Die Wirkungen durch die Überbauung des Ackerlands mit einem Wohngebiet sind von geringer Erheblichkeit, da mit den Gärten eine höhere Strukturvielfalt als auf Äckern zu erwarten ist.

2.2 SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung

Im Planungsgebiet stehen vorherrschend Ackerpararendzinen aus meist flacher Flußmergel- oder Hochflutlehmdecke über carbonatreichem Schotter an.

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz Lagerlechfeld ist im Geltungsbereich mit Kampfmitteln zu rechnen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten vorliegen.

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. 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. Die Einträge durch Pflanzenhilfsstoffe und Düngemittel können zu Beeinträchtigungen des Grundwassers führen.

Die Trinkwasserversorgung wird durch den WZV sichergestellt. Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Über die Grundwasserverhältnisse sind keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen.

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 können durch entsprechende Festsetzungen (z. B. wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze) und die geringe Bodenneigung gemindert werden.

Die Grundflächenzahl bzw. Versiegelung ist in Wohngebieten gem. BauNVO auf maximal 0,4 beschränkt. Es ist daher nicht mit größeren Einschränkungen bei der Versickerung von Niederschlagswasser auszugehen.

Bewertung

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von **geringer Erheblichkeit**.

2.4 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Beschreibung

Wiesen- und Ackerflächen sind Kaltluftentstehungsgebiete. Das Planungsgebiet ist weitgehend eben, daher finden keine wesentlichen Kaltluftflüsse statt. Aufgrund des flachen Gefälles fließt entstehende Kaltluft nur langsam in grob nördlicher Richtung über landwirtschaftlich genutzte Flächen ab. Die Fläche ist für den Luftaustausch im Kernort von geringer 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.

Die geplante Bebauung stellt als Barriere nur eine geringe Beeinträchtigung für die lufthygienische Situation der bestehenden Siedlungen dar. Durch die zu erwartenden Pflanzungen in den Gärten des geplanten Wohngebiets wird die darüber streichende 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. Mittel- bis langfristig wird das Kleinklima durch die Baumaßnahme nicht wesentlich beeinträchtigt.

Bewertung

Durch das geplante Wohngebiet sind **geringe Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten

2.5 SCHUTZGUT MENSCH

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. 330 m entfernt.

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

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

Der Regionalplan stellt für das geplante Wohngebiet die Zone C des Lärmschutzbereichs zur Lenkung der Bauleitplanung Flugplatz Lager Lechfeld dar. Die Lärmbelastungen des in 1,5 bis 2 km Entfernung befindlichen Flughafens stellt eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch – Aspekt Gesundheit dar.

Auswirkungen

Es gehen für die Agrarwirtschaft bedeutsame Ackerflächen verloren. Im Gegenzug entstehen dringend benötigte Wohnhäuser neu.

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.

Das Verkehrsaufkommen wird durch den Erschließungsverkehr dauerhaft geringfügig erhöht.

Bewertung

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

2.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Beschreibung

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

Auswirkungen

Das Landschaftsbild wird durch Gebäude überprägt. Das geplante Baugebiet erweitert die bestehende Bebauung nach Osten hin in die offene Landschaft. Die fingerartige Entwicklung des Sondergebiets in den Außenbereich hinein wird durch die umgebende Bebauung aufgehoben und es ergibt sich ein weitgehend geschlossener Ortsrand und somit eine Verbesserung des Landschaftsbilds.

Eine wirksame Eingrünung des Wohngebiets am östlichen Ortsrand mit einem 40 m breiten Grüngürtel ist vorgesehen.

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

Durch die geplante Randeingrünung sowie die straßenbegleitende Baumpflanzungen wird die neu entstehende Bebauung in das Landschaftsbild eingebunden und die Auswirkungen werden minimiert.

Wichtige Blickbeziehungen werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Bewertung

Der Eingriff ist von **geringer Erheblichkeit**.

2.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung

Gemäß Information des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege befinden sich folgende Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet: Das nächste Bodendenkmal liegt im Westen des Planungsgebietes im Bereich der Römerstraße und Feuerdornstraße. 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

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

Bewertung

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

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

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.

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

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Festsetzungen eines 40 m breiten Grüngürtels am Ostrand der Siedlung

Schutzgut Landschaftsbild:

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

5. Ermittlung des Ausgleichsfaktors / Ausgleichserfordernis

Das Ausgleichserfordernis wird im Zuge der konkretisierten Bauleitplanung, also in den Bebauungsplänen unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ermittelt.

Für das im FNP neu dargestellte Wohngebiet ist überschlägig mit folgendem Ausgleichsbedarf zu rechnen:

Die Fläche wird gemäß Leitfaden zur Bauleitplanung wie folgt eingestuft:

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

Das Wohnbaugebiet ist aufgrund des geringen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingestuft als Eingriffstyp B. Nach Leitfaden ergibt sich damit für Flächen mit geringer Bedeutung ein Faktor von 0,2 – 0,5.

Für die Flächen für die Abfallentsorgung ist mit einem hohen Versiegelungsgrad und damit mit Eingriffstyp A zu rechnen. Das führt zu einem Eingriffsfaktor von 0,3 - 0,6.

Der rechnerische Bedarf ermittelt sich damit wie folgt:

Flächentyp	Ausgangszustand Acker mit Flurwegen (Geltungsbereich abzgl. Sondergebiet „Einzelhandel“)	Planzustand Wohngebiet	Planzustand Wertstoffhof	Planzustand Grünfläche	Planzustand landwirt. Fläche
Fläche	17,6 ha	7,7 ha	0,2 ha	2,2 ha	7,5 ha
erwartete Ausgleichs- erfordernis		1,6 ha - 3,9 ha	0,07 ha - 0,13 ha	0 ha	0 ha

6. Planungsalternativen

Für Wohnflächen stehen im Innerort keine ausreichend großen Flächen zur Verfügung, die eine Entwicklung des Ortes entsprechend der Nachfrage nach Wohnbauflächen mittelfristig gewährleisten könnten. So wurde in den Jahren 2014

und 2015 im Rahmen einer „Vorbereitenden Untersuchung“, gefördert mit Zuschüssen der Städtebauförderung, eingehend untersucht, ob innerorts Baulandpotentiale bestehen. Grundsätzlich gibt 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.

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 Umlegungsverfahren erfolgen könnte. Der Gemeinderat zieht eine einvernehmliche Vorgehensweise vor.

Einzigste Möglichkeit, Bauland bereitzustellen, ist daher die Ausweisung von Wohnbaugebieten am Ortsrand.

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

7. Beschreibung der Methodik

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.

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 2019)
- Artenschutzkartierung Bayern (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Finview 2019)
- 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 26. März 2019
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 15. September 2017

8. Zusammenfassung

Die Gemeinde Graben plant im Osten des Ortsteils Graben die Errichtung eines Wohngebietes sowie eines Sondergebietes für einen Wertstoffhof sowie die Zurücknahme von Wohnbauflächen im Nordosten sowie Südwesten der Gemeinde. Das weitgehend ebene Gebiet hat eine Größe von ca. 17,6 ha.

Durch die „Grüne Lunge“, einen 40 m breiten Grüngürtel, entstehen am östlichen Ortsrand Gehölzlebensräume und es erfolgt eine Einbindung des Gebietes in die Landschaft.

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	gering
Klima / Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	gering