

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a BauGB

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Südlich Edeka 1“ in der Fassung vom 21.01.2026

### 1. Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat Graben hat am 30.04.2025 den Bebauungsplan Nr. 36“Südlich Edeka 1“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde durch Bekanntmachung vom 19.05.2025 rechtskräftig. Mit der 2. Änderung ist vorgesehen, den Geltungsbereich um zwei Bauparzellen und eine Straßenverlängerung zur erweitern.

Im Zuge der Erschließung des Baugebiets wurde die westliche Straße bereits in Richtung Süden verlängert und mit der Lupinenstraße verbunden. Damit konnte vermieden werden, dass diese Straße eine Sackgasse wird, in der keine Wendemöglichkeit für Dienstleister und Versorger besteht. Durch die bereits umgesetzte Verlängerung der Straße entstand zwischen dem bestehenden Ortsrand und der Straßenverlängerung eine Fläche von ca. 1.090 qm, die nicht sinnvoll landwirtschaftlich genutzt werden kann und brach liegen würde. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches wird für diese, bereits erschlossene Fläche Baurecht geschaffen.

In der kurzen Zeit seines Inkrafttretens des Bebauungsplanes haben sich die Rahmenbedingungen aus fachlicher Sicht (Städtebau, Immissionsschutz, Wasserrecht) nicht verändert. Der Geltungsbereich vergrößert sich jedoch um 1.577m<sup>2</sup>, so dass die im Umweltbericht ermittelte Ausgleichsfläche neu berechnet wurde.

Die Änderung bezieht sich somit auf die Erweiterung des Geltungsbereiches, dargestellt in der Planzeichnung, unter Beibehaltung aller bisherigen textlichen Festsetzungen und der erforderlichen Anpassung der Ausgleichsflächen.

Im Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 16.09.1998 und zuletzt am 04.03.2021 mit der 10. Änderung in Kraft getreten, ist das Baugebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das die Erweiterung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2. Verfahrensablauf

Gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vom 11.11.2025 bis 09.12.2025 statt.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung am 21.01.2026 im Gemeinderat behandelt und das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2026 bis 11.03.2026 durchgeführt.

Der Gemeinderat Graben hat in seiner Sitzung am 25.03.2026 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Südlich Edeka 1“, in der Fassung vom 21.01.2026, als Satzung beschlossen.

### 3. Beurteilung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beachtet und die Untersuchungsergebnisse in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

Die getroffenen Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung zur Einbindung der Bebauung in die Umgebung, zur Minimierung der Auswirkungen und zum Immissionsschutz vermeiden wesentliche negative Umweltauswirkungen.

Im Bauleitplanverfahren erfolgte eine detaillierte Ermittlung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen - StMLU - Jan. 2003).

#### Schutzgut Arten- und Lebensräume

Bei sachgerechter Umsetzung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der betroffenen Artengruppe der Vögel ist durch das Vorhaben kein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzguts Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt sind durch die geplante Wohnbebauung geringe baubedingte Auswirkungen zu erwarten. Die anlagebedingten Auswirkungen der Planung sind unter Berücksichtigung der Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitiger Bewertung der Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung mit einer geringen Erheblichkeit einzustufen, ebenso die betriebsbedingten Auswirkungen. Die entstehenden Gartengrundstücke können zu einer höheren Strukturvielfalt durch Gehölze und Blütenpflanzen sowie durch Versteckmöglichkeiten führen.

In der zusammenfassenden Gebietsbetrachtung erfolgt die Einstufung aufgrund der Größe und der Lage des Vorhabenbereiches (Anschluss an bereits vorhandene Bebauung) als geringe Erheblichkeit.

#### Schutzgut Boden

Der Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“).

Durch das geplante Vorhaben wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert, Erdbewegungen sind durch die Baumaßnahmen unvermeidbar. Im Bereich der Baufenster wird ein Teil der Flächen versiegelt. Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind sowohl baubedingt als auch anlagebedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit durch die Versiegelung und Veränderung der Bodenstruktur in den Baufenstern und im Bereich der Verkehrsflächen zu erwarten. In der zusammenfassenden Gebietsbetrachtung erfolgt die Einstufung der Auswirkungen als mittlere Erheblichkeit.

#### Schutzgut Wasser

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind sowohl baubedingte als auch anlagebedingte Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Umweltauswirkungen entstehen hauptsächlich in der Versiegelung und Überbauung des Bodens im Bereich der Erschließungsstraßen und damit der Veränderung der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen.

Es ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung durch Verschmutzung des Grundwassers zu rechnen. Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens jedoch vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Zum Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes werden daher Festsetzungen getroffen, die die Bodenversiegelung geringhalten.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind mit gering zu bewerten, da es sich bei diesen Flächen um ein Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt.

#### Schutzgut Klima/Luft

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Bedeutende, klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind nicht vorhanden. Weder im Vorhabenbereich noch innerhalb des näheren Umfeldes sind erhebliche lokalklimatische Veränderungen durch die geplante Bebauung zu erwarten. Der geplante, 20 m breite Grünstreifen im Osten dient als Ortsrandeingrünung und Grünachse („Grüne Lunge“) zwischen der Gemeinde Graben und dem Ortsteil Lagerlechfeld.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft sind aufgrund der Größe und geplanten Nutzung mit gering zu bewerten.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung sowie die strukturarme Agrarlandschaft stellen bereits Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dar. Die 20 m breite Grünachse im östlichen Bereich des Plangebietes trägt zur Gestaltung eines neuen Ortsrandes bei und verringert die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Die Auswirkungen sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches als gering einzustufen.

#### Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Licht, Lufthygiene)

Sofern die genannten Auflagen zum Schutz gegen Fluglärm entsprechend beachtet werden, besteht durch die Lage innerhalb der Fluglärmzone Ca keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Menschen sind aufgrund der geplanten Nutzung und der Vorbelastung des Vorhabenbereiches mit gering zu bewerten.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

### **4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden, entsprechend den gesetzlichen Regelungen, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB umfassend beteiligt. Einwendungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, insbeson-

dere zu den Themenbereichen Naturschutz, Straßenplanung und Erschließungsbeitragsrechtlich wurden im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen durch den Gemeinderat diskutiert und abgewogen. Einwendungen der Öffentlichkeit gingen nicht ein.

Die weiteren Ergebnisse der Abwägung wurden – sofern änderungsrelevant – in die Bauleitplanung eingestellt.

**5. Planungsalternativen**

Von der Gemeinde Graben wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplans im Änderungsbereich die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Optimierung der verkehrlichen Erschließung sowie zur sinnvollen und kleinräumigen Erweiterung des bereits bestehenden Wohngebiets angestrebt. Grundlegenden Planungsalternativen in Bezug auf die Lage der Bauflächen kamen daher nicht in Betracht.

Gemeinde Graben

Graben, den

.....

Andreas Scharf, 1. Bürgermeister

(Siegel)