

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, E) TEXTLICHE HINWEISE,  
F) BEGRÜNDUNG, G) UMWELTBERICHT

# BEBAUUNGSPLAN NR. 29 „NÖRDLICH DER GRUNDSCHULE 1“ MIT GRÜNORDNUNGSPLAN



**GEMEINDE GRABEN**  
LANDKREIS AUGSBURG

Neusäß, den 06.04.2016  
geändert am 27.07.2016  
geändert am 27.10.2016  
geändert am 18.01.2017



**Steinbacher** *Consult*  
... invent the future



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

Proj.-Nr. 116095

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1. Inhalt des Bebauungsplanes	3
2. Art der baulichen Nutzung	3
3. Maß der baulichen Nutzung	4
4. Bauweise, Grenzabstände	4
5. Höhen, Dachneigungen	4
6. Gestaltung der Gebäude	5
7. Grünordnung	6
8. Grundwasserschutz	7
9. Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen	8
10. Geländeänderungen	8
11. Einfriedungen	8
12. Versorgungsanlagen	9
13. Sonstige textliche Festsetzungen	9
14. In-Kraft-Treten	9
<b>E) TEXTLICHE HINWEISE</b>	<b>10</b>
1. Immissionsschutz	10
2. Abwasser	10
3. Denkmalschutz	12
<b>F) BEGRÜNDUNG</b>	<b>13</b>
1. Entwicklung und Veranlassung	13
2. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellung, Erschließung	13
3. Ver- und Entsorgung	15
4. Belange des Naturschutz, Grünordnung	16
5. Überprüfung der Eingriffsregelung gemäß Leitfaden	16
6. Umweltprüfung	17
7. Flächen	17
8. Einwohner	17
9. Verwirklichung der Planung	17

<b>G)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>18</b>
1.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	18
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	20
3.	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	21
4.	Planungsalternativen	21
5.	Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	21
6.	Zusammenfassung	22

## **D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die Gemeinde Graben erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung vom 14.08.2007 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG – zuletzt geändert am 24. April 2015 (GVBl 2015, S. 73) folgenden

### **Bebauungsplan Nr. 29 „Nördlich der Grundschule 1“ mit Grünordnungsplan**

als Satzung.

#### **1. Inhalt des Bebauungsplanes**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 06.04.2016 in der Fassung vom 18.01.2017, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

#### **2. Art der baulichen Nutzung**

2.1 Der nördliche Teil des Gebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

##### Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Einrichtungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe

##### Nicht zulässig sind Tankstellen.

2.2 Im südwestlichen Bereich wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 18a BauGB eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, in welcher Tierhaltung untersagt ist.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Grund- und Geschossflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

### **4. Bauweise, Grenzabstände**

4.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2 Es gilt die offene Bauweise.

### **5. Höhen, Dachneigungen**

#### **5.1 Wandhöhen**

Die Wandhöhe wird gemessen von OK-Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich bis UK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

#### WA 1 / WA 3

Es sind nur Dachneigungen von 8° - 45° zulässig.

Werden die Gebäude mit einer Dachneigung von 25° - 45° errichtet, darf die Wandhöhe 4,0 m nicht überschreiten. Werden die Gebäude mit einer Dachneigung von 8° - 25° errichtet, darf die Wandhöhe 6,0 m nicht überschreiten.

#### WA 2

Die Wandhöhe darf 6,25 m nicht überschreiten.

#### **5.2 Höhenlage der Gebäude**

Die Sockelhöhe, d. h. die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK Rohbeton) darf höchstens 0,35 m betragen, gemessen von OK Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich.

#### **5.3 Dachneigungen**

#### WA 1 / WA 3

Werden die Gebäude mit Wandhöhen bis 4,0 m errichtet, ist eine Dachneigung von 25° - 45° zulässig.

Werden die Gebäude mit Wandhöhen zwischen 4,0 m und 6,0 m errichtet, ist eine Dachneigung von 8° - 25° zulässig.

#### WA 2

Es sind Dachneigungen von 8° bis 45° zulässig.

Werden die Gebäude mit Wandhöhen bis 4,0 m errichtet, ist eine Dachneigung von 25° - 45° zulässig.

## **6. Gestaltung der Gebäude**

### **6.1 Firstrichtung**

Die Gebäude sind mit dem Dachfirst parallel zur Grundstücksgrenze oder parallel zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

### **6.2 Hauptgebäude**

Geneigte Dächer sind mit dunklen bis rotbraun getönten Materialien einzudecken. Nicht zulässig sind Tonnendächer und Flachdächer. Bei Anbauten (wie z. B. Wintergärten) sind auch Eindeckungen mit Glas mit abweichenden Dachneigungen zulässig.

An die Hauptgebäude dürfen Seitenflügel mit abweichender Firstrichtung angebaut werden, deren Gesamtfläche 50 v. H. der überbauten Fläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet. Die Seitenflügel sind mit einem Giebel abzuschließen und die Firsthöhe muss unter dem Hauptfirst liegen.

Bei einem durchgehenden Pultdach über das gesamte Gebäude ist bei einer Seite eine maximale Wandhöhe von 8,0 m zulässig. Bei versetzten Pultdächern ist der Hochpunkt in der Gebäudemitte  $\pm 1,5$  m anzuordnen.

Bei Doppelhäusern sind Dacheindeckungsmaterialien einheitlich zu wählen. Die Trauf- und Firsthöhen sind einander anzugleichen.

### **6.3 Nebengebäude und Garagen**

Geneigte Dächer sind mit dunklen bis rotbraun getönten Materialien einzudecken. Nicht zulässig sind Tonnendächer. Bei geneigten Dächern ist die Dachform, -neigung und -eindeckung gleich dem Hauptgebäude zu verwenden.

### **6.4 Dachüberstand**

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

### **6.5 Dachaufbauten**

Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind bei einer Dachneigung von mehr als  $35^\circ$  zulässig. Die Länge der Aufbauten darf max.  $1/3$  der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muss mind. 1,5 m vom Ortgang entfernt sein. Der First von Dachaufbauten muss unterhalb des Hauptfirstes liegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### **6.6 Solaranlagen**

Solaranlagen dürfen bei geneigten Dächern nur parallel zu den jeweiligen Dachflächen errichtet werden.

Auf Flachdächern aufgeständerte Solar- bzw. Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche über  $9,0 \text{ m}^2$  sind nicht zulässig.

## 7. Grünordnung

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

### 7.2 Verkehrsbegleitgrünflächen

Im Bereich der inneren Erschließungsstraßen sind, Laubbäume der 1. und 2. Wuchsklasse mit einer Mindestgröße von 18 – 20 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

### 7.3 Baugrundstücke

Für die Begrünung ist pro Grundstück ein Laubbaum zu pflanzen, bei Mehrfamilienhäusern die doppelte Anzahl. Anstelle des Laubbaumes kann auch ein Obstbaum als Hochstamm oder 2 Obstbäume als Halbstamm gepflanzt werden. Formhecken mit Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

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

### 7.4 Durchführungstermine

öffentliche Pflanzungen: spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen;

private Pflanzungen: spätestens 1 Jahr nach Bezug der Wohngebäude

7.5 Folgende Gehölzarten werden bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern empfohlen:

<b>Bäume 1. Wuchsklasse, (H, 3xv, StU 18-20)</b>	
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Qercus robur</i>
Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

<b>Bäume 2. Wuchsklasse, (H, 3xv, StU 14-16)</b>	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Apfel in Sorten	<i>Malus in spec.</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Kirsche in Sorten	<i>Prunus spec.</i>
Wild-Birne in Sorten	<i>Pyrus spec.</i>

<b>Obstbäume als Hochstamm, (H, 3xv, StU 14-16)</b>	
Regionaltypische Apfelsorten z.B.	Bohnapfel
	Roter Boskop
	Gravensteiner
	Kaiser Wilhelm
Regionaltyp. Birnensorten z.B.	Gute Luise
	Gellerts Butterbirne
Weitere typische Obstsorten z.B.	Süßkirsche
	Zwetschge
	Mirabelle
	Reneklode

<b>Sträucher, (2xv, 100-125)</b>	
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Berberitze	Berberis vulgaris
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Faulbaum	Rhamnus frangula
Feld-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Bibernell-Rose	Rosa spinosissima
Purpur-Weide	Salix purpurea
Flieder	Syringa vulgaris
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

## 8. Grundwasserschutz

- 8.1 Befestigte Flächen sind so wasserdurchlässig zu gestalten, dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig. Flächen von mehr als 40 m<sup>2</sup> sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).
- 8.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser soll in geeigneter Form aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden, oder aber es ist dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen oder Schächte breitflächig zuzuführen. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden (Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138).



## **9. Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen**

### **9.1 Anzahl der Stellplätze**

Es sind pro Wohneinheit 2 KFZ-Stellplätze zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) vor den Garagen bzw. Carports zählt nicht als Stellplatz.

### **9.2 Garagen sind mind. 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden.**

### **9.3 Eine Überdachung des Vorplatzes (Stauraum) ist nur mit Flachdach und seitlich offen zulässig. Die Überdachung darf maximal 2,50 m hoch sein (OK Dach), so breit wie die zugehörige Garage und darf bis zur Straßenbegrenzungslinie reichen (abweichend zur BayBO).**

### **9.4 Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung abzustimmen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. In Verbindung mit Wohngebäuden können die Garagen und Nebengebäude auch unter abgeschleppten Dächern liegen.**

### **9.5 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der Nebengebäude einheitlich zu gestalten. Bei einseitigem Grenzanbau einer Garage mit Giebel an der Grundstücksgrenze, kann das Dach auch mit einem Walm abgeschlossen werden.**

### **9.6 Transformatorenstationen der Stromversorgungsunternehmen sind nur mit Satteldächern zulässig.**

## **10. Geländeänderungen**

### **10.1 Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede bis 0,35 m sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.**

### **10.2 Geländeänderungen über 0,35 m sind nur ausnahmsweise zulässig.**

## **11. Einfriedungen**

### **11.1 Entlang der öffentlichen Straßen sind Einfriedungen mit max. 0,90 m Höhe zulässig. Bei Maschendrahtefriedungen muss eine Hinterpflanzung mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern erfolgen (Arten siehe Pflanzliste).**

### **11.2 Sichtbare Sockel sind entlang der öffentlichen Straßen und am Ortsrand nicht zulässig.**

## 12. Versorgungsanlagen

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

## 13. Sonstige textliche Festsetzungen

Die Grenzüberbauung durch Betonrückenstützen für die Pflaster-  
randzeilen an Verkehrsflächen, sowie für Beleuchtungs- und Verkehrs-  
anlagen, sind zulässig und hinzunehmen (technisch bedingt).

## 14. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3  
BauGB in Kraft.

Gemeinde Graben

Graben, den . . . . .

.....  
Andreas Scharf, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## **E) TEXTLICHE HINWEISE**

### **1. Immissionsschutz**

#### **1.1 Lärmschutz**

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

#### **1.2 Landwirtschaft**

Nördlich, östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen) die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehen, können nicht ausgeschlossen werden.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, sowie während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen ist

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

### **2. Abwasser**

#### **2.1 Niederschlagswasser, wasserwirtschaftliche Zielsetzung und Hinweise.**

Der zunehmenden Bodenversiegelung soll entgegengewirkt und die Versickerungsfähigkeit von Flächen soll erhalten bzw. gefördert werden.

Dies dient der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, sowie der Grundwasserneubildung und der Vermeidung von Abflussspitzen in Gewässern. Folgende versickerungsfördernde Maßnahmen sind wo immer möglich vorzusehen.

Niederschlagswasser von Straßen und Wegen soll, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen und breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenzone versickert werden. Niederschlagswasser von nicht stark frequentierten Parkplätzen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist breitflächig über die belebten, bewachsenen Bodenzonen zu versickern (z. B. durch Rasengittersteine).

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen nicht befahrenen Flächen ist unter Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138 dem Untergrund zuzuführen und darf nicht auf die Verkehrsflächen geleitet werden.

Fuß- und Radwege sind wasserdurchlässig zu gestalten. (z. B. Humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- und Schotterdecken).

## 2.2 Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Die gemeindliche Entwässerungssatzung wäre eventuell entsprechend anzupassen. Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) wird hingewiesen (A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“).

Die Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes sind für eine Versickerung geeignet.

## 2.3 Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

## 2.4 Anforderungen an Einzelbauvorhaben

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Sickerschächte sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe des Schachtes in den Untergrund soll 5 m nicht überschreiten.

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

### 3. Denkmalschutz

Gemäß Information des Landesamts für Denkmalpflege befindet sich im Westen des Planungsgebiets das Bodendenkmal *D-7-7830-0010, Straße der römischen Kaiserzeit*. Es verläuft im Bereich der Feuertornstraße von Nordosten nach Südwesten in einem etwa 20 m breiten Band. Weitere Fundorte aus der Römerzeit können nicht vollständig ausgeschlossen werden.



Abbildung 1: Lage Bodendenkmal D-7-7830-0010

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird durch diesen Bebauungsplan auf die gesetzlichen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

#### Art. 7 Abs. 1 DSchG

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

## **F) BEGRÜNDUNG**

### **1. Entwicklung und Veranlassung**

Das Gebiet liegt ca. 200 m nördlich der Lechfelder Straße und unmittelbar östlich der Feuerdornstraße, direkt angrenzend an bestehende Bebauung im Westen (Wohngebiet). Etwa 50 m südlich befindet sich das Schulgelände mit Bibliothek.

Dem Entwicklungsziel der Gemeinde entsprechend sollen auf ca. 1,3 ha dringend benötigte Wohnbauflächen entwickelt werden. Um den Bestand der bestehenden Schule nicht zu gefährden, sind Flächen für Erweiterungsmaßnahmen vorgesehen, derzeit geplant als Spielplatz mit Rodelhügel.

Die Entwicklung von Graben wird stark beeinflusst durch das Gewerbegebiet im Nordosten von Graben und der damit verbundenen Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen sowie dem bestehenden Militärflugplatz im Osten. Einerseits bestehen zum Teil erhebliche Lärmbelastigungen (angrenzende Lärmschutzbereiche), andererseits besteht enormer Bedarf an Wohnraum. Die Gemeinde hat daher in einem Rahmenplan für den Bereich Graben Ost, die mögliche Entwicklung aufgezeigt und untersucht.

Die zur Aufplanung vorgesehene Fläche liegt im Anschluss an bestehende Bebauung im Westen (Wohngebiet) und mit Abstand aufgrund derzeit nicht vorhandener Verkaufsbereitschaft im Süden (Baugebiet Graben Ost).

Im Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 16.09.1998 und zuletzt am 07.07.2006 mit der 5. Änderung in Kraft getreten, ist das Baugebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das Baugebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellung, Erschließung**

#### **2.1 Gesamtkonzept**

Die Entwicklung des Gebietes "Nördlich der Schule" wurde im Zuge eines Rahmenplanes untersucht. Südlich des Gebietes wurde bereits das Baugebiet „Östlich der Grundschule“ verwirklicht. Eine mögliche zukünftige Entwicklung ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Feuerdornstraße wird zusammen mit dem Baugebiet neu geplant, nach Osten verlegt und schließt in ihrer Verlängerung das Gebiet von Westen an. Dabei ist vorgesehen, die bestehende Heckenstruktur soweit möglich zu erhalten, bzw. östlich davon Ersatz und zusätzliche Gehölzstrukturen zu schaffen.

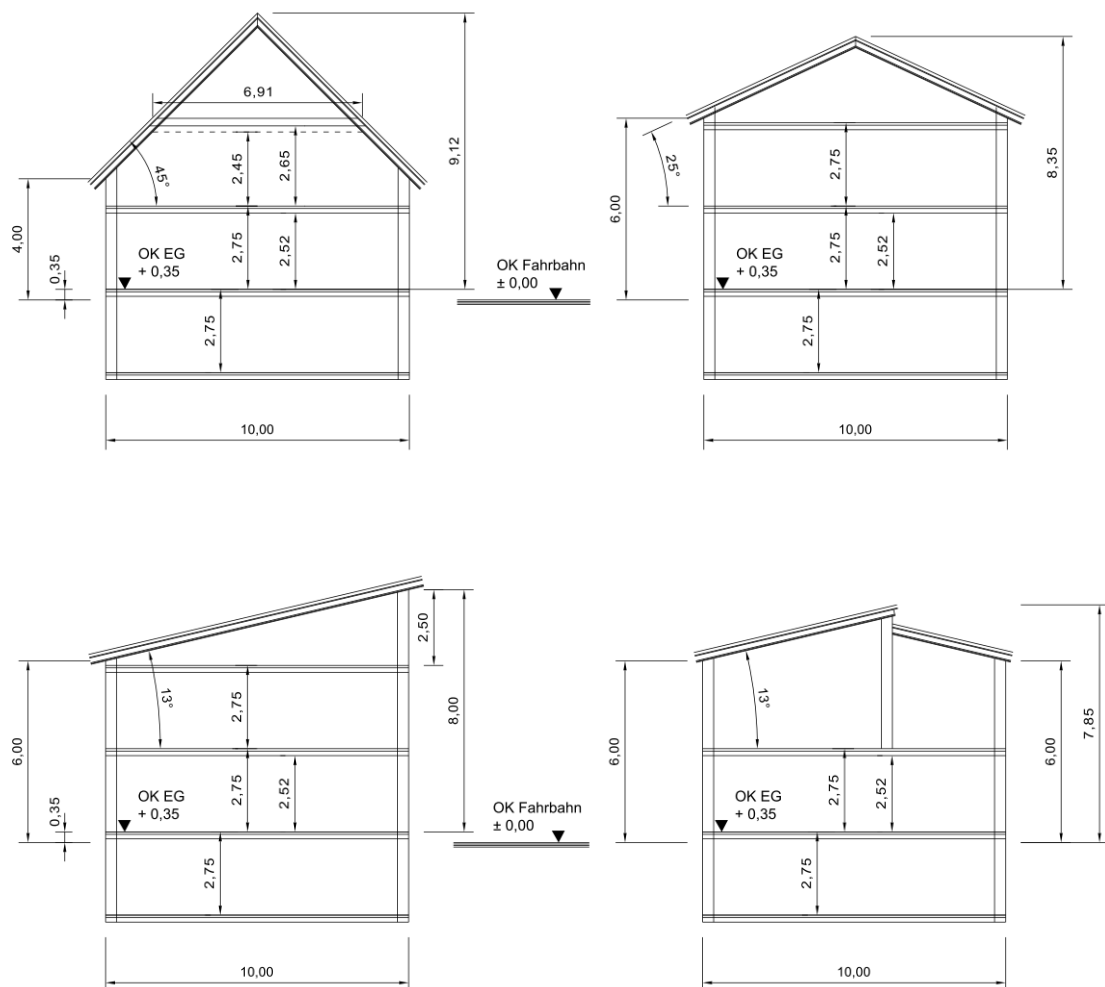
Zu einem späteren Zeitpunkt kann ein Ringschluss mit der bestehenden Maria-Poyntz-Straße zur Lechfelder Straße erfolgen. Zusätzlich wird die Möglichkeit geschaffen, über weitere Erschließungswege nach Norden und Westen die bauliche Entwicklung gemäß Flächennutzungsplan fortzuschreiben.

Im südwestlichen Bereich wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, um die bestehende landwirtschaftliche Nutzung zur Lagerung von Geräten und Heu auch weiterhin zu ermöglichen. Eine Tierhaltung ist in diesem Bereich nicht gestattet, um Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden Wohngebiet zu vermeiden.

Des Weiteren soll überwiegend Wohnbebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern entwickelt werden. In der Mitte des Baugebietes ist vorgesehen, Mehrfamilienhäuser zu errichten.

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

In den nachfolgenden Schnitten im M 1 : 250 sind Beispiele für mögliche Dachformen dargestellt.



Im Südwesten wird, angrenzend an den Bebauungsplan ein Spielplatz mit Rodelhügel dargestellt, welcher langfristig entstehen soll. Ein konkretes Konzept besteht zu jetzigem Zeitpunkt noch nicht. Durch die Darstellung sollen die zukünftigen Grundstücksbesitzer jedoch auf die mögliche geplante Nutzung hingewiesen werden. Zudem wird die Gemeinde bereits bei den Grundstücksverkäufen in den Kaufverträgen darauf hinweisen.

## 2.2 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung mit Anschluss an die Feuertornstraße bildet die Straße A.

Das angrenzende Gebiet im Norden wird in einer späteren Entwicklung über die Straßen B, C und D angebunden. Die Wege 1 und 2 dienen überwiegend dem Anschluss des landwirtschaftlichen Wegenetzes sowie der Naherholung.

Der Straßenraum soll durch grüne Parkbereiche gestaltet werden.

## 3. Ver- und Entsorgung

### 3.1 Abwasserbeseitigung

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

### 3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch den Zweckverband Lechfeld insgesamt gesichert und ausreichend.

#### Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist eine Bereitstellung von 800 l / min. über 2 Stunden erforderlich.

### 3.3 Energieversorgung

#### Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

Aus versorgungstechnischen Gründen ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen L-/B-/H ca. 1,0 m / 0,35 m / 1,2 m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Der genaue Standort wird erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Flächen zu vermeiden, wird der Verteilerschrank so an die Grundstücksgrenze gesetzt werden, dass die Schrankvorderseite mit der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche übereinstimmt.

#### Erdgas

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



### 3.4 Fernmeldetechnik

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

### 3.5 Müllbeseitigung

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

### 3.6 Baugrund

Das zur Bebauung anstehende Gelände ist eben und tragfähig.

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei der Gründung der Bauwerke Grundwasser nicht aufgeschlossen wird.

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

### 3.7 Altlasten

Nach Rücksprache mit den Grundbesitzern und Ortskundigen haben sich keine Hinweise auf mögliche Altlasten ergeben.

### 3.8 Bodenversiegelungen

Die Bodenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu begrenzen.

## 4. **Belange des Naturschutz, Grünordnung**

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

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

### 4.2 Bei den Einfriedungen ist darauf zu achten, dass mindestens 15 cm Abstand zum Boden eingehalten werden.

## 5. **Überprüfung der Eingriffsregelung gemäß Leitfaden**

Auf eine differenzierte Vorgehensweise nach Absatz 3.2 des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)" kann verzichtet werden, da die Planung weitgehende Vermeidungsmaßnahmen und ausreichende Gestaltungsmaßnahmen vorsieht.

Der Leitfaden sieht vor, dass kein Ausgleichsflächenbedarf besteht, wenn alle Fragen der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ mit "ja" beantwortet werden können.

## 6. Umweltprüfung

In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben.

Wie der Bericht zeigt, werden für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensräume Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit angenommen. Bei den Schutzgütern Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Mensch und Erholung wird von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit ausgegangen. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen erkennbar.

## 7. Flächen

1. Geltungsbereich	<u>19.815 m<sup>2</sup></u>
2. geplante öffentliche Verkehrsflächen	5.520 m <sup>2</sup>
3. Wohnbauflächen	13.429 m <sup>2</sup>
4. Fläche für die Landwirtschaft	866 m <sup>2</sup>

Bei den angegebenen Größen für die Baugrundstücke sind ca. 554 m<sup>2</sup> Freihaltezonen (Abstand 1,0 m) zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mitgerechnet.

## 8. Einwohner

Bei vorgesehenen 16 Grundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung und weiteren 3 Grundstücken mit möglicher Mehrfamilienhausbebauung ist mit ca. 34 Wohnungen und ca. 60 Einwohnern im Gebiet zu rechnen.

## 9. Verwirklichung der Planung

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

## **G) UMWELTBERICHT**

### **1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### Bestand / Auswirkungen / Bewertung

Der zur Wohnbebauung vorgesehene Planungsbereich wird ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

#### Schutzgut Boden und Wasser

Im Großteil des Planungsgebiets stehen vorherrschend Ackerpararendzinen aus meist flacher Flußmergel- oder Hochflutlehmdecke über carbonatreichem Schotter an. Im Bereich südlich und östlich des Stadels stehen fast ausschließlich Parabraunerden und Braunerden aus flacher bis mittlerer Hochflutlehmdecke über carbonatreichem, wärmzeitlichem Schotter an.

Die Errichtung des Baugebietes mit Verkehrsflächen bedingt eine teilweise Versiegelung von Boden und damit eine Reduzierung der Grundwasserneubildung. Dies führt unabhängig vom Bodentyp zu einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktion. Die versiegelten und überbauten Bereiche stehen nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen oder als Wasserfilter zur Verfügung.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Flächen auf den Privatgrundstücken sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine). Dadurch wird die Versiegelung weitgehend reduziert. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, sowie die Versickerung vor Ort (z. B. über Rigolen) wird die Grundwasserneubildung im Bearbeitungsgebiet nicht vermindert.

Die Festsetzungen beschränken die Versiegelung von öffentlichen und privaten Flächen auf ein Minimum.

Es verbleiben Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden von mittlerer Erheblichkeit.

#### Schutzgut Luft und Klima

Die Ackerflächen im Planungsgebiet sind Kaltluftentstehungsgebiete. Das Planungsgebiet ist weitgehend eben, daher finden keine wesentlichen Kaltluftflüsse statt. Die Fläche ist für den Luftaustausch im Kernort von geringer bis mittlerer Bedeutung. Vorbelastet ist das Gebiet durch die westlich und südlich gelegene Bebauung.

Aufgrund des flachen Gefälles fließt entstehende Kaltluft nur langsam in grob nordöstliche Richtung über landwirtschaftlich genutzte Flächen ab.

Die geplante Bebauung stellt somit keine Barriere für Kaltluftströme dar. Durch festgesetzte Pflanzungen 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. Das Makroklima wird durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft durch die zusätzliche Bebauung sind gering.

### Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Gebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt und ist für Tiere und Pflanzen als Lebensraum von nur geringer Bedeutung. Typische Offenlandarten konnten bei der Ortsbegehung am 07.03.2016 nicht nachgewiesen werden.

Schutzgebiete sind im Planungsgebiet oder dessen näherer Umgebung nicht vorhanden. Das nächste Schutzgebiet (FFH-Gebiet Nr. 7631-372, Lech zwischen Landsberg und Königsbrunn mit Auen und Leite) befindet sich rund 2,7 km östlich. Auch sonstige geschützte Bereiche liegen nicht im Planungsgebiet. Etwa 600 m westlich befindet sich das nächstgelegene geschützte Biotop (7830-0015-001).

Im westlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich eine ca. 130 m lange, gut eingewachsene Feldgehölzhecke. Durch den Bau der Erschließungsstraße wird diese Hecke mindestens teilweise überprägt und geht als Habitat beispielsweise für Vögel und Insekten verloren.

Das gesamte Planungsgebiet wird durch Baum- und Strauchpflanzungen entlang der Straßen, im Bereich der Parkplatzflächen und in den Privatgrundstücken durchgrünt.

Es ist zu erwarten, dass sich die Strukturvielfalt gegenüber dem Istzustand erhöhen wird und sich langfristig eine höhere Artenvielfalt einstellen wird.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind, vor allem durch die teilweise Beseitigung der Feldgehölzhecke, von mittlerer Erheblichkeit.

### Schutzgut Landschaft

Die Fläche ist sehr eben, arm an gliedernden Strukturen und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Baugebiet schließt an bestehende Bebauung im Westen an. Das Landschaftsbild ist bereits durch die bestehende Bebauung beeinträchtigt.

Um die neue Siedlungsfläche gut in die Landschaft einzubinden, werden am östlichen Rand des Baugebietes Eingrünungsmaßnahmen getroffen. Darüber hinaus wird das gesamte Gebiet mit Gehölzpflanzungen durchgrünt.

Nach Entwicklung der Gehölzpflanzungen wird sich das neue Baugebiet gut in die hier vorhandene landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft eingliedern. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nur gering sein.

Wichtige Blickbeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

Es sind nur geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

#### Schutzgut Mensch / Erholung

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

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

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

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß Information des Landesamts für Denkmalpflege befindet sich im Westen des Planungsgebiets das Bodendenkmal *D-7-7830-0010, Straße der römischen Kaiserzeit*. Es verläuft im Bereich der Feuerdornstraße von Nordosten nach Südwesten in einem etwa 20 m breiten Band. Weitere Fundorte aus der Römerzeit können nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Im Textteil des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig ist und dass bei Beginn des Oberbodenabtrags eine Fachkraft beizuziehen ist, die mögliche Funde erkennen und sichern kann.

Baudenkmäler befinden sich nicht im Planungsgebiet.

Die im Planungsgebiet befindliche Scheune kann erhalten werden. Weitere Sachgüter sind nicht betroffen.

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

## **2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung entsteht ein Wohngebiet, das nach einigen Jahren gut in die Landschaft und die Umgebung eingefügt ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt eine intensive landwirtschaftliche Nutzung mit regelmäßiger Düngung bestehen.

### **3. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

#### Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Festsetzungen von Baumpflanzungen

#### Schutzgut Wasser:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

#### Schutzgut Boden:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

### **4. Planungsalternativen**

Im Zuge der Aufstellung des Rahmenplans wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt.

Das Gebiet bildet einen Teilabschnitt der geplanten Bebauung im Osten von Graben (vgl. Rahmenplan) und ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Flächen konnten von der Gemeinde erworben werden und stehen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes für Bauwerber zur Verfügung.

### **5. Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Die plankonforme Ausführung der Maßnahmen einschließlich der Grünordnung unterliegt der Überwachung durch die Gemeinde bzw. des Landratsamtes Augsburg.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch die geplanten Maßnahmen sind nicht zu erwarten.

## **6. Zusammenfassung**

Aus städtebaulicher Sicht ist dieser Standort unproblematisch und empfehlenswert. Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes wie Pflanzmaßnahmen, versickerungsfähigen Belägen sowie die Ortsrandeingrünung minimieren den Eingriff auf ein Mindestmaß.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen werden Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit angenommen. Bei den Schutzgütern Klima / Luft, Landschaftsbild sowie Mensch und Erholung wird von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit ausgegangen. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen erkennbar.

Aufgrund des niedrigen Versiegelungsgrades (GRZ 0,3) und der sonstigen Minimierungsmaßnahmen, wie z. B. Eingrünung ist ein Ausgleich für den Eingriff nicht erforderlich.