

TEIL II: D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, E) TEXTLICHE
HINWEISE, F) BEGRÜNDUNG, G) UMWELTBERICHT

BEBAUUNGSPLAN NR. 30 „SONDERGEBIET GRABEN OST“ MIT GRÜNORDNUNGSPLAN



GEMEINDE GRABEN
LANDKREIS AUGSBURG

Rechtsverbindliche Fassung

Neusäß, den 16.11.2016
geändert am 08.02.2017
geändert am 29.03.2017



Steinbacher *Consult*
... invent the future



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

Proj.-Nr. 116657

INHALTSVERZEICHNIS

D)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Bestandteile	4
2.	Inhalt des Bebauungsplanes	4
3.	Art der baulichen Nutzung	5
4.	Maß der baulichen Nutzung	5
5.	Bauweise, Grenzabstände	5
6.	Höhen, Dachneigungen	6
7.	Gestaltung der Gebäude	6
8.	Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen (WA)	7
9.	Solaranlagen	8
10.	Einfriedungen	8
11.	Geländeänderungen	8
12.	Versorgungsanlagen	8
13.	Grundwasserschutz	8
14.	Immissionsschutz	9
15.	Grünordnung	9
16.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	11
17.	In-Kraft-Treten	12
E)	TEXTLICHE HINWEISE	13
1.	Niederschlagswasser	13
2.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	14
3.	Immissionsschutz	14
4.	Denkmalschutz	14
F)	BEGRÜNDUNG	16
1.	Entwicklung und Veranlassung	16
2.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	19
3.	Planinhalt	20
4.	Ver- und Entsorgung	21
5.	Grünordnung	23

6.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	23
7.	Flächen	25
8.	Einwohner	25
9.	Verwirklichung der Planung	25
G)	UMWELTBERICHT	26
1.	Einleitung	26
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt-auswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	27
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	32
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	32
5.	Ermittlung des Ausgleichsfaktors / Ausgleichserfordernis	32
6.	Planungsalternativen	33
7.	Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	34
8.	Beschreibung der Methodik	34
9.	Zusammenfassung	35

PRÄAMBEL

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. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ mit Grünordnungsplan

als

SATZUNG.

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit
 - Flächennutzungsplan im M 1 : 5.000
 - Übersichtsplan im M 1: 25.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen
- E) Textliche Hinweise
- F) Begründung
- G) Umweltbericht

2. 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 16.11.2016 in der Fassung vom 29.03.2017, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

3. Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Der westliche 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.

- 3.2 Im östlichen Bereich wird ein Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Abs. 3.2 der BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt.

Zulässig sind

Einzelhandelsbetriebe, die vorwiegend oder ganz der Nahversorgung dienen.

Innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.199 m² Verkaufsfläche mit dem Schwerpunkt Lebensmittel sowie ergänzender, branchenüblicher Randsortimente zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

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

5. Bauweise, Grenzabstände

- 5.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im WA nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2 Es gilt die offene Bauweise, wobei im SO Gebäude die länger als 50 m sind errichtet werden dürfen.
- 5.3 Die anliegende geplante oder bestehende Erschließungsstraße gilt als bestehendes Gelände, gemessen am Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der höher gelegenen Grundstücksgrenze.

6. Höhen, Dachneigungen

6.1 Wandhöhen und Dachneigungen

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

WA

Es sind Dachneigungen von 8° - 45° zulässig.

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.

Bei Gebäuden mit unterschiedlichen Wandhöhen richtet sich die Dachneigung nach der größeren Wandhöhe.

Bei Bautyp Pultdach:

Bei einem durchgehenden Pultdach über die gesamte Gebäudebreite ist bei der höheren Seite eine maximale Wandhöhe von 8,0 m zulässig. Bei einer Wandhöhe der höheren Seite von 6,0 – 8,0 m liegt die maximale Dachneigung bei 8° - 25°.

SO

Es sind Dachneigungen bis 25° zulässig.

Die Wandhöhe darf 6,25 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe oder beim Pultdach die höhere Seite darf 8,00 m nicht überschreiten.

6.2 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.

7. Gestaltung der Gebäude

7.1 Firstrichtung

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

7.2 Hauptgebäude (WA)

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 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.

7.3 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.

7.4 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.

7.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind bei einer Dachneigung von mehr als 35° 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.

8. Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen (WA)

8.1 Anzahl der Stellplätze

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

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

8.3 Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

8.4 Eine Überdachung des Stauraumes (Carport) 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.

8.5 In Verbindung mit Wohngebäuden dürfen die Garagen und Nebengebäude auch unter abgeschleppten Dächern liegen.

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

8.7 Transformatorenstationen der Stromversorgungsunternehmen sind nur mit Satteldächern zulässig.

9. Solaranlagen

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

Auf Flachdächern aufgeständerte Solar- bzw. Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche über 9,0 m² sind nicht zulässig.

10. Einfriedungen

10.1 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).

10.2 Zaunsockel sind bodeneben zu gestalten.

10.3 Zwischen der Unterkante des Zaunes und der Grasnarbe ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

11. Geländeänderungen

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

11.2 Geländeänderungen über 0,35 m sind nur ausnahmsweise zulässig.

12. Versorgungsanlagen

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

13. Grundwasserschutz

13.1 Befestigte Flächen sind so wasserdurchlässig zu gestalten, dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Asphaltierte Flächen sind im WA auf den Grundstücken nicht zulässig. Flächen von mehr als 40 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

13.2 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).

14. Immissionsschutz

14.1 Sondergebiet „Einzelhandel“

Zur Vorbeugung späterer Konflikte ist spätestens mit dem Bauantrag für den Supermarkt die Einhaltung der einschlägigen Orientierungswerte im benachbarten WA gutachtlich nachzuweisen.

14.2 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgenden Anforderungen erfüllen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

15. Grünordnung

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

15.2 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.

15.3 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 und Planzeichnung zu pflanzen.

15.4 Stellplätze (SO)

Für die Begrünung ist pro 5 Stellplätze ein Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen. Anstelle des Laubbaumes kann auch ein Obstbaum als Hochstamm oder 2 Obstbäume als Halbstamm gepflanzt werden.

Aufgrund der besonderen Anforderungen an Gehölze im Verkehrsraum ist auf dem Parkplatz neben der bevorzugten Berücksichtigung heimischer Arten die Verwendung von salz- und hitzeverträglichen Arten mit verkehrsfreundlichem Wuchsverhalten und straßenraumgestalterischen Vorzügen vorrangig anzustreben.

Weiterhin ist die dauerhafte Sicherung eines angemessenen, offenen Bodenstandraumes erforderlich. Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt und nicht durch Befahren etc. verdichtet wird.

Die Flächenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Fugenreiche, wasserdurchlässige Befestigungen sind zu bevorzugen und für die Stellplatzflächen mit einer Mindestfugenbreite von 10 mm verbindlich anzuwenden.

Offene, nicht flächig zu bepflanzende Flächen unter den Bäumen im Parkplatzbereich und entlang der Lechfelder Straße sind nach Einbringung eines abgemagerten Bodensubstrats mit einer artenreichen Landschaftsrassenmischung oder einer reichblühenden Magerwiesenmischung einzusäen.

15.5 Durchführungstermine

öffentliche Pflanzungen: spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen;

private Pflanzungen: spätestens 1 Jahr nach Bezug der Wohngebäude

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

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

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

Obstbäume als Hochstamm, (H, 3xv, StU 14-16)	
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

Sträucher, (2xv, 100-125)	
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

16. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)**

Die durch die vorliegende Planung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind naturschutzfachlich auszugleichen.

Für die Beeinträchtigungen durch die Maßnahme ist ein Ausgleich von 4.922 m² erforderlich.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden aus dem Öko-Konto der Gemeinde abgebucht.

17. In-Kraft-Treten

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

Mit dem In-Kraft-Treten ersetzt der Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 27 „Graben Ost 1“ mit Grünordnungsplan, 1. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 03.06.2013, in all seinen Bestandteilen (Planzeichnung, Satzungstext, Begründung, Umweltbericht).

Gemeinde Graben

Graben, den

.....

Andreas Scharf, 1. Bürgermeister

(Siegel)

E) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Der zunehmenden Bodenversiegelung soll entgegengewirkt und die Versickerungsfähigkeit von Flächen erhalten bzw. gefördert werden. Dies dient der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, sowie der Grundwasserneubildung und der Vermeidung von Abflussspitzen in Gewässern.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

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

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

1.2 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).

1.3 Anforderungen an Einzelbauvorhaben

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder falls möglich dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen zugeführt werden. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden.

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

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eindringtiefe des Sickerschachtes in den Untergrund soll 5 m nicht überschreiten.

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

2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

- 2.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- 2.2 Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
- 2.3 Die Flächen wurden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und bereits auf Kampfmittel sondiert, die Sondierung hat keine Hinweise auf künstliche Ablagerungen ergeben. Die Räumung von Kampfmitteln wurde bereits in Auftrag gegeben.
- 2.4 Die Flächen wurden landwirtschaftlich genutzt. Die Landwirte sind verpflichtet, regelmäßig Bodenuntersuchungen durchzuführen, um den Bedarf an Düngung nachzuweisen. Zusätzliche Bodenuntersuchungen (Beprobungen) finden vor der Abfuhr des Abraums statt.

3. Immissionsschutz

3.1 Lärmschutz

Es ist durch die (teilweise angrenzende) Lärmschutzzone C für Fluglärm vorgegeben, dass für die Freiflächen die üblicherweise zuzuordnende Wohnqualität für Wohngebiete nicht erwartet werden kann.

3.2 Landwirtschaft

Nördlich, östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4. Denkmalschutz

Gemäß Information des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Das nächste Bodendenkmal befindet sich im Westen des Planungsgebietes im Bereich der

Römerstraße und Feurdornstraße in 370 m Entfernung. 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 durch diesen Bebauungsplan auf die gesetzlichen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

4.1 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 des Bodendenkmals erforderlich ist.

4.2 Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

4.3 Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

F) BEGRÜNDUNG

1. Entwicklung und Veranlassung

Die Gemeinde Graben hat beschlossen, für das ca. 1,8 ha große Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Gemeinde ist Eigentümerin des Grundstücks und sich mit dem Kaufinteressenten für den Bereich des Sondergebietes „Einzelhandel“ einig, so dass kein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erforderlich ist.

Dem Entwicklungsziel der Gemeinde entsprechend, soll auf einer Fläche von rund 8400 m² ein Sondergebiet entstehen, um die Nahversorgung der Bevölkerung, vor allem durch einen Einzelhandelsmarkt, zu gewährleisten. Auf weiteren rund 4200 m² soll Wohnnutzung zusammen mit verträglicher Gewerbenutzung entstehen.

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, wonach der Änderungsbereich im Wesentlichen als Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen wird.

Im westlichen Randbereich werden die Darstellungen der Lärmschutzzone C gemäß der „Karte Regionalplan 9 Lärmschutz“ und die angrenzenden Wohnbauflächen angepasst.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 28.07.1998, ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie als öffentliche Ortsrandeingrünung dargestellt.

1.2 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.

Gemäß Regionalplan sollen innerhalb der Lärmschutzbereiche unter Beachtung der Ziele zur Entwicklung der Region folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein:

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

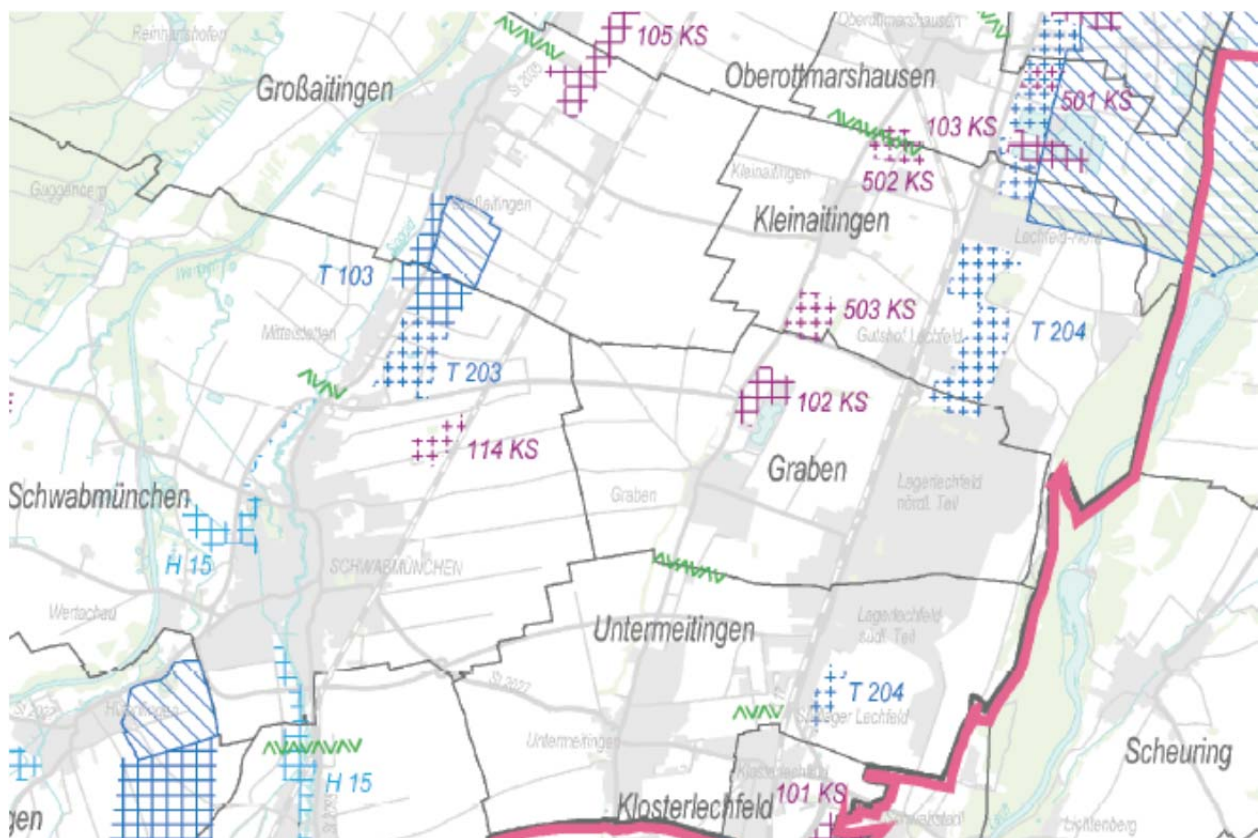
Gemäß § 3 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (Übergangsregelung zu den Lärmschutzbereichen) haben die

regionalplanerischen Festsetzungen zu den Lärmschutzbereichen noch bis zum 01.09.2018 Bestand.

Die Oberste Baubehörde im Innenministerium hat am 23.12.2016 den Entwurf einer Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Lechfeld vorgelegt. Der Entwurf sieht vor, die Lärmschutzzonen 1 und 2 neu festzulegen. Die Berechnung des neuen Verlaufs beruht auf einem Datenerfassungssystem, das Daten zu den Flugstrecken, Flugverfahren und Flugbewegungszahlen (mit Prognose) enthält. Die Ergebnisse der Berechnung werden in Form von Listen der Kurvenpunkte und Karten dargestellt. Nach der Neuberechnung verlaufen die Zonen 1 und 2 künftig vollständig innerhalb des Kasernengeländes. Der Lärmpegel der neuen Zone 2 entspricht mit 63 dB(A) aufwärts in etwa dem Pegel, der bisher am Ortsrand von Graben gemäß Regionalplan noch als Westgrenze der Zone Ca gilt (62 dB).

Mit Schreiben vom 7.2.2017 hat die Oberste Baubehörde mitgeteilt, dass im Rahmen der Verbändeanhörung insgesamt keine Einwendungen vorgebracht wurden und auch kein Wunsch nach einer Infoveranstaltung geäußert wurde. Die Oberste Baubehörde geht daher von einer zeitnahen Festsetzung der Lärmschutzverordnung aus. Der Regionalplan ist nach Inkrafttreten der neuen Verordnung anzupassen. Aufgrund der neuen Lärmwerte ist davon auszugehen, dass außerhalb des Kasernengeländes kein schützenswerter Bereich mehr auszuweisen ist und der Lärmschutzbereich in Kürze kein relevanter Belang mehr sein wird.

Weitere Vorgaben wie z. B. Vorrangflächen für Kiesabbau oder Trenngrün bestehen für die Gemeinde Graben nach dem Regionalplan nicht.



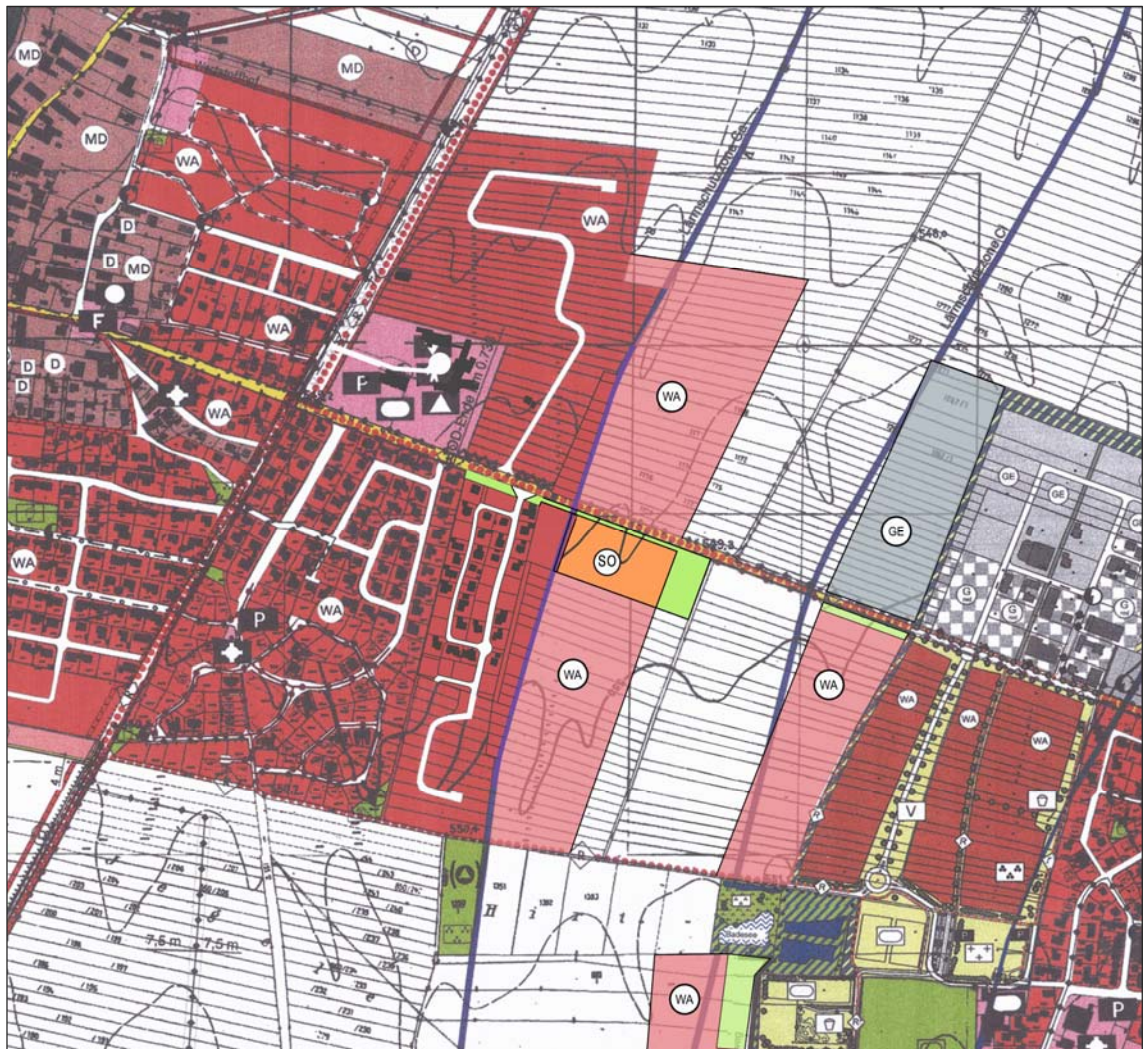
Ausschnitt aus dem Regionalplan Augsburg 9 Karte 2a

1.3 Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Rahmenplan)

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 Flugplatz im Osten. Einerseits bestehen zum Teil erhebliche Lärmbelastigungen (angrenzende Lärmschutzbereiche), andererseits besteht enormer Bedarf an Wohnraum.

Die Gemeinde hat im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes die mögliche städtebauliche Entwicklung für das Gebiet dahingehend untersucht, welche räumlichen Auswirkungen das Vorhaben auf die Gemeinde hat und welche mittelfristigen Ziele beabsichtigt sind.

Das Konzept ist aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich und bildet die Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Ziel ist es demnach, die Wohnbebauung des Hauptortes Graben und des Ortsteils Lagerlechfeld organisch aufeinander zu entwickeln. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den ersten Teilabschnitt dar, die weitere Entwicklung folgt mit Wegfall der Lärmschutzzonen ab Herbst 2017.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Konzept zur Fortschreibung, o. M.

1.4 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

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.

1.5 Planungsalternativen

Der Einzelhandelsmarkt benötigt eine größere Fläche, die so innerorts im Zuge der Nachverdichtung nicht zur Verfügung steht.

Selbst bei allergrößtem Gestaltungs- und Planungswillen der Gemeinde, scheitern die Bemühungen in der Regel daran, dass die landwirtschaftlichen Eigentümer wegen der zu erwartenden steuerlichen Belastung kein Interesse daran haben, Hofstellen aufzulassen, leerstehende Gebäude durch neue Bauten zu ersetzen, Gebäude zu sanieren oder die Hofstelle zu verkaufen. Die Gemeinde Graben hat mit Zuschüssen der Städtebauförderung eine Vorbereitende Untersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass aus o. g. Gründen keine Bereitschaft der Eigentümer zu Verkauf oder Investition besteht.

Abgesehen davon würde selbst ein großes Hofgrundstück nicht ausreichend Platz für einen Lebensmittelmarkt bieten.

Zur Feststellung ob und wie Geschäfte im Ortskern von der Neueröffnung eines Lebensmittelmarktes betroffen sind wurde ein Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben, das den Planunterlagen beigefügt ist. Die Situation in Graben ist (das kann bereits heute festgestellt werden) so, dass der vorhandene Einzelhandel in wenigen Jahren mangels Nachfolgern aufgegeben wird. Das geplante Sondergebiet führt also nicht die Schließung herbei, sondern fängt die zukünftig zu erwartenden Versorgungslücken auf.

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

Um dem Ziel der Nachhaltigkeit und sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Bebauungspläne der Innenentwicklung Rechnung tragen zu können, ist die Gemeinde zusätzlich bemüht, Grundstücke zu erwerben.

Die Flächen für den vorliegenden Bebauungsplan konnten von der Gemeinde erworben werden und stehen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes für Bauwerber zur Verfügung.

2. **Lage und Beschaffenheit des Gebietes**

Das Baugebiet liegt auf Teilflächen der Flur-Nummern 1149/37, 1181, 1181/13, 1183, 1184 und 1188/11.

Es bildet den östlichen Ortsrand und wird über die Lechfelder Straße erschlossen. Etwa 100 m nordwestlich befindet sich das Schulgelände mit Bibliothek und Sporthalle.

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

Die umgebenden Flächen im Norden, Osten und Süden werden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Im Westen grenzt Wohnbebauung an, während im Norden und Osten Verkehrsflächen liegen. Zwischen der Landwirtschaft im Süden und den zukünftigen Baufläche wird ein 4 m breiter Streifen freigehalten, um die Bewirtschaftung der Felder nicht einzuschränken.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliches Entwicklungsziel

Entsprechend dem Bedarf und den Vorgaben des Regionalplans ist vorgesehen, die vorhandene Bebauung durch weitere Wohnbebauung abzurunden.

Östlich angrenzend an die Wohnbebauung ist ein Sondergebiet geplant, auf dem vor allem ein Einzelhandelsmarkt zur örtlichen Nahversorgung entstehen soll.

Es sind auch zweigeschossige Gebäude mit relativ flachen Dächern im WA 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.

Der Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Grasnarbe sowie die bodenebene Gestaltung von Zaunsockeln ermöglichen, dass Kleintiere unter den Zäunen hindurchkriechen können, eine tierökologische Barrierewirkung verhindert wird und Lebensraum erhalten bleibt.

Zur Sicherung der Herstellung und des Erhalts einer ordentlichen Ortsrandeingrünung wurde im Osten eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese ist darüber hinaus ein erster Baustein für das Ziel, langfristig eine Verbindungsachse zu schaffen, die den Föhrenwald am Rand der Gewerbeflächen im Norden mit der gemeindlichen Grünanlage am südlichen Ortsrand („Schnatterergrube“) verbindet und der Freizeit und Naherholung dient (eingegrünter Rad- und Wanderweg). In ihrem westlichen Bereich sind Gehölzstrukturen festgesetzt.

Die westlich bestehende Ortsrandeingrünung kommt den zukünftigen Eigentümern der anliegenden Grundstücke als vorhandene Gehölzstruktur zur Gartengestaltung zu Gute. Das mögliche Ziel im Bebauungsplan Nr. 27 durch eine Ortsrandeingrünung den Eingriff in die Natur zu minimieren verliert mit der zukünftigen Bebauung an Bedeutung. Zum schonenden Umgang mit Boden, Natur und Landschaft wird die Eingrünung auf öffentlicher Fläche daher den Bauplätzen zugeordnet.

3.2 Gutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes

(Auswirkungen und Verträglichkeit)

Für das geplante Bauvorhaben war ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten erforderlich. Im Gutachten von Dr. Manfred Heider, Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse, Bismarckstraße 5, 86159 Augsburg, welches in der Anlage beigefügt ist, wurde die Verträglichkeit des Marktes mit dem Einzelhandel in der Gemeinde und den umliegenden Lechfeld-Gemeinden nachgewiesen.

Die gutachterliche Stellungnahme zur Klärung der Auswirkungen und Verträglichkeit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Graben vom 19.01.2017 kommt insbesondere in Bezug auf die Anbindung an den ÖPNV zu folgendem Ergebnis:

„Eine funktionsfähige und angemessene ÖPNV-Anbindung des Vorhabenstandortes, welche den ortsüblichen Gegebenheiten entspricht, ist gewährleistet.“

In der Zusammenschau der Anforderungen an die städtebauliche Integration, laut LEP Bayern 2013, kann festgestellt werden, dass der Standort des Lebensmittelmarkt-Vorhabens in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen des Hauptortes Graben liegt, einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aufweist und über eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt. Die geforderten Kriterien zur städtebaulichen Integration können damit als erfüllt eingestuft werden.

Zusammenfassend kann der geplante Lebensmittelmarkt in Graben für die untersuchte Verkaufsfläche von max. ca. 1.199 m² am geplanten Standort unter Einzelhandelsaspekten als sowohl städtebaulich als auch überörtlich / landesplanerisch verträglich bewertet werden.“

3.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt durch die Lechfelder Straße und die Straße A. Grundstückszufahrten erfolgen soweit möglich von der Straße A.

Das landwirtschaftliche Wegenetz im Westen ist über die Lupinenstraße mit ihrem Wendehammer im Süden angebunden.

Der Straßenraum entlang der Lechfelder Straße soll durch die Fortführung des Geh- und Radwegs und Verkehrsgrün gestalterisch aufgewertet werden.

Im Osten wird eine weitere Querungshilfe in Form einer Verkehrsinsel auf der Lechfelder Straße errichtet.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an das gemeindliche Kanalsnetz im Trennsystem angeschlossen.

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

4.2 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.

4.3 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 Kabelverteilerschranken (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.

Die zukünftige Stromversorgung der Gewerbebetriebe ist nach einer entsprechenden Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes aus der benachbarten Trafostation Nr. 171 V „Schule“ (gelegen außerhalb des Geltungsbereichs) gesichert. Sollte es zur Ansiedlung von Betrieben mit überdurchschnittlichen elektrischen Anschlusswerten kommen, ist die Errichtung einer neuen Station innerhalb des BG erforderlich.

Erdgas

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

4.4 Fernmeldetechnik

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

4.5 Müllbeseitigung

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

4.6 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. Die Grundwasserverhältnisse sind

durch Erfahrungen in benachbarten Gebieten gut einschätzbar und demnach voraussichtlich unbedenklich.

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

4.7 Bodenversiegelungen

Die Bodenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu begrenzen.

5. Grünordnung

Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen getroffen, die den Mindestrahmen 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.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit "Eingriffsregelung" erstellt. In diesem wird unter Anwendung des "Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" und unter Berücksichtigung der im Baugebiet vorgesehenen Maßnahmen (Minimierung der Versiegelung, festgesetzte Gehölzpflanzungen) eine Ausgleichsfläche von rund 4.922 m² ermittelt, welche aus dem Ökokonto der Gemeinde abgebucht wird.

Der erforderliche Bedarf von 4.922 m² wird folgender Ausgleichsfläche entnommen:

Flur-Nr. 436 Gemarkung Reichertshofen, amtliche Fläche 49.680 qm.

Anrechenbare Ausgleichsfläche 41.000 qm

Ausgangszustand: Wirtschaftsgrünland vom Typ Arrhenatheretalia

Ziel der Optimierung ist die Schaffung eines Biotopverbundes zwischen der Waldfläche im Westen, dem Biotop im Norden und den bestehenden Gehölzstrukturen im Süden des Grundstücks.

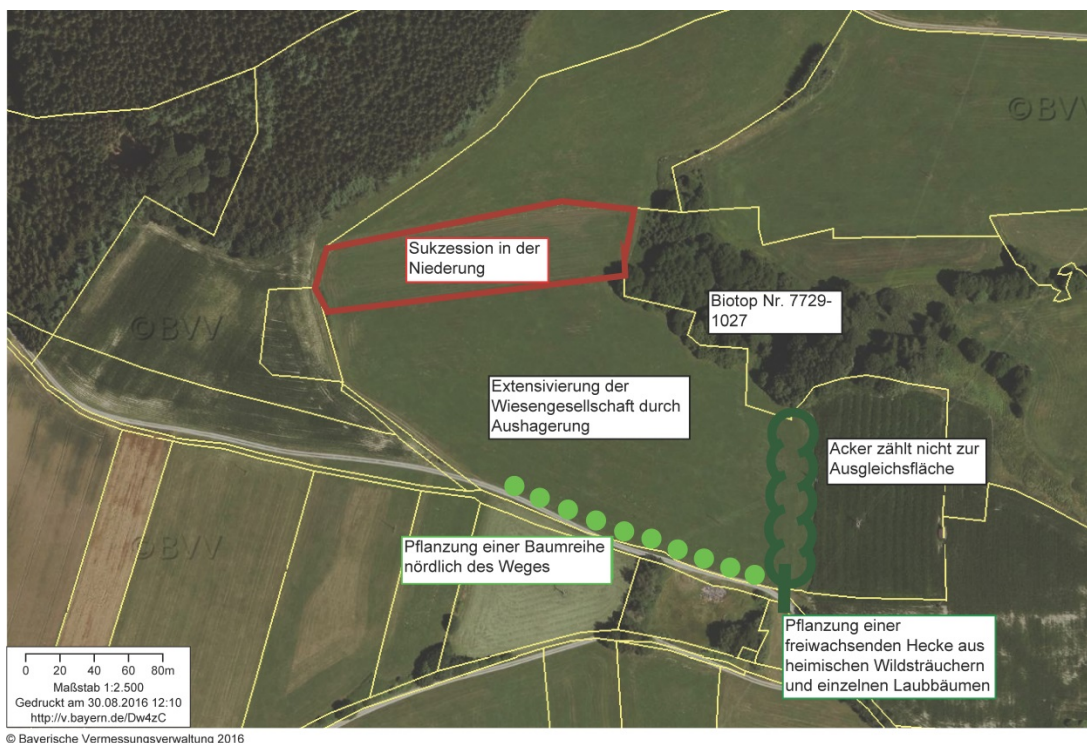
Bestandteile des geplanten Biotopverbunds sind:

1. Sukzession in der Niederung zwischen dem Biotop Nr. 7729-1027 und dem westlich gelegenen Wald. Diese Sukzessionsfläche wird die nächsten 4 Jahre jeweils 4 mal gemäht zum Nährstoffentzug. Anschließend bleibt sie sich selbst überlassen und wird nur noch ca. alle 3 Jahre von aufkommenden Gehölzen befreit.
2. Pflanzung einer Baumreihe am südlichen Grundstücksrand nördlich des Weges. Unter den Bäumen belassen eines Feldraines, der einmal im Jahr im Herbst gemäht wird. Baumarten: Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche, Vogelbeere.

3. Pflanzung einer Hecke aus heimischen Wildsträuchern und wenigen Bäumen. Arten: Kornelkirsche, Hartriegel, Haselnuß, Heckenkirsche, Weißdorn, Kreuzdorn, Schlehe, Holunder, Schneeball; Feldahorn. Wildkirsche, Vogelbeere
4. Abmagerung des großen Wiesenteils durch 4-malige Mahd in den nächsten 4 Jahren, danach 2-malige Mahd jährlich. Entwicklungsziel ist ein artenreiches Grünland vom Typ Glatthaferwiese.



Voraussichtliche Lage Ausgleichsflächenentnahme, o. M.



Maßnahmen gesamte Ausgleichsfläche (Grundstück m. d. Fl. Nr. 436), o. M.

7. Flächen

1. Geltungsbereich	<u>22.270 m²</u>
2. öffentliche Verkehrsflächen	4.425 m ²
<i>davon bestehend:</i>	<i>2.380 m²</i>
<i>(Lechfelder Straße)</i>	
<i>davon geplant:</i>	<i>2.045 m²</i>
3. Wohnbauflächen	4.740 m ²
4. Sonderbauflächen	9.620 m ²
5. Grünflächen	3.485 m ²

8. Einwohner

Bei dem vorgesehenen Grundstück für Wohnbebauung mit möglicher Mehrfamilienhausbebauung ist mit ca. 12 Wohnungen und ca. 30 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. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie in der Begründung dargestellt, soll durch das neue Baugebiet „Sondergebiet Graben Ost“, entsprechend dem Bedarf und den Vorgaben des Regionalplans, die vorhandene Bebauung durch weitere Wohnbebauung abgerundet werden.

Östlich angrenzend an die Wohnbebauung ist ein Sondergebiet geplant, auf dem vor allem ein Einzelhandelsmarkt zur örtlichen Nahversorgung entstehen soll.

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

1.2 Lage, Gebietscharakter

Das geplante Baugebiet hat eine Fläche von ca. 18.007 m² und liegt auf ebenem Gelände am Rand des Ortsteils Graben. Das Planungsgebiet schließt östlich an bestehendes Wohngebiet an und wird im Norden von der Lechfelder Straße begrenzt.

Aktuell werden das Gebiet sowie die umgebenden Flächen im Norden, Osten und Süden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

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

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

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 im Ries auf der Lech-Wertach-Hochebene in ihren*

Ausgleichsfunktionen – unter Wahrung der ökonomischen Entwicklungsperspektiven – erhalten und gestärkt werden“ sollen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, wonach der Änderungsbereich als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen wird.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 28.07.1998, ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie als öffentliche Ortsrandeingrünung dargestellt.

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 Augen 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.

2.1 SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄUME

Beschreibung

Der Großteil des Geltungsbereiches wird aktuell landwirtschaftlich genutzt (Acker). An der westlichen Grenze ist eine junge Ortsrandeingrünung mit Krautsaum und Gehölzbestand vorhanden. Diese Strukturen werden als Baufläche vollständig überprägt und gehen als Habitat, beispielsweise für Vögel und Insekten, möglicherweise verloren.

Durch die Siedlungsnähe ist mit keiner besonderen Acker- und Offenlandfauna sowie -flora zu rechnen. Im bestehenden, jungen Gehölzbestand sind allenfalls „Allerweltsarten“ zu erwarten.

Es ist zu erwarten, dass sich die Strukturvielfalt nach der Umsetzung des Baugebietes gegenüber dem Istzustand leicht erhöht und sich langfristig eine höhere Artenvielfalt einstellt.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind von geringer Erheblichkeit, vor allem da im Osten des neuen Baugebietes wieder eine Eingrünung angelegt wird.

Auswirkungen

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

Die Fläche ist als Nahrungshabitat für Vogelarten des Offenlandes von Bedeutung. Aufgrund der bereits vorhandenen Störung durch die landwirtschaftliche Nutzung, benachbarte Wohnbebauung und die angrenzende Lage zur Straße ist nicht davon auszugehen, dass die Fläche als Bruthabitat genutzt wird. Dafür stehen in der Nähe günstigere Flächen mit weniger Störungen zur Verfügung.

Der kleine Gehölzbestand im Westen des Planungsgebietes wird voraussichtlich nicht entfernt. Zusätzlich wird im Osten des Gebietes Eingrünung geschaffen.

Anlagebedingt kann es durch Bebauung und Versiegelung zu einem Verlust von potentielltem Nahrungshabitat kommen.

Es 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.

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

Wesentliche Auswirkungen auf schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

Bewertung

Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen und die niedrige Beeinflussung des Schutzgutes sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser von geringer Bedeutung

2.2 SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung

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

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, vor allem im Bereich des Sondergebietes. Die versiegelten und überbauten Bereiche stehen nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen oder als Wasserfilter zur Verfügung.

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.

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

Dennoch ist durch die hohe Grundflächenzahl bzw. Versiegelung im Sondergebiet mit größeren Einschränkungen bei der Versickerung von Niederschlagswasser auszugehen.

Bewertung

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von mittlerer Erheblichkeit.

2.4 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Beschreibung

Wiesen- und Ackerflächen 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 Bebauung im Ortsteil Graben sowie im Ortsteil Lagerlechfeld.

Auswirkungen

Baubedingt kann es durch den Einsatz von Baumaschinen während der Bauphase zu temporärer Luftbelastung kommen.

Aufgrund des flachen Gefälles fließt entstehende Kaltluft nur langsam in grob nördlicher Richtung über landwirtschaftlich genutzte Flächen ab. Die geplante Bebauung stellt nur eine geringe 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.

Bewertung

Angesichts der Vorbelastungen und der mäßigen Flächengröße der geplanten Maßnahme bestehen geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.

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. 500 m entfernt.

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

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

Auswirkungen

Es gehen für die Agrarwirtschaft bedeutsame Ackerflächen verloren. Im Gegenzug werden Wohn- und Geschäftshäuser sowie ein Einzelhandelsmarkt realisiert.

Durch den Bau sind weder eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte noch sonstiger Nahversorgung in der Gemeinde Graben oder im Umland zu erwarten. Die Wohnsituation für die Menschen wird verbessert und Bedarf an Nahversorgung gedeckt.

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 Lechfelder Straße auswirkt. Durch den Betrieb des neuen Marktes wird das Verkehrsaufkommen dauerhaft erhöht.

Bewertung

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

2.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Beschreibung

Das geplante Baugebiet erweitert die bestehende Bebauung nach Osten hin in die offene Landschaft und wird im Norden von der Lechfelder Straße begrenzt. Somit ergibt sich ein weitestgehend geschlossenes Ortsbild.

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

Auswirkungen

Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild technisch überprägt und Ackerflächen gehen verloren.

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

Durch die geplante Randeingrünung mit standorttypischen Gehölzen sowie 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 keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Das nächste Bodendenkmal befindet sich im Westen des Planungsgebietes im Bereich der Römerstraße und Feurdornstraße in 370 m Entfernung. 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

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

Bewertung

Es werden keine 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 LEBENSÄÄUME:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Festsetzungen von Baumpflanzungen
- mindestens flächengleicher Ersatz der Ortsrandeingrünung

SCHUTZGUT BODEN:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

SCHUTZGUT WASSER:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung von Grundwasseranschnitt und Behinderung seiner Bewegung

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD:

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

5. Ermittlung des Ausgleichsfaktors / Ausgleichserfordernis

5.1 Ausgleichserfordernis

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ermittelt.

Die Fläche wird wie folgt eingestuft:

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

Kategorie I

Das Baugebiet ist aufgrund des hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingestuft als

Eingriffstyp A

Nach Leitfaden ergibt sich damit für Flächen mit mittlerer Bedeutung ein Faktor von 0,3 – 0,6.

Der rechnerische Bedarf ermittelt sich damit wie folgt:

22.270 m^2 (Geltungsbereich) – 3.485 m^2 (Grünflächen) – 2.380 m^2 (bestehende öffentliche Verkehrsfläche) = 16.405 m^2

Flächentyp	Fläche (m ²)	Faktor	Ausgleichserfordernis (m ²)
intensiv landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	16.405	0,30	4.922
Eingrünung	3485	0	0
bestehende öffentliche Verkehrsfläche	2.380	0	0

5.2 Ausgleichsmaßnahme

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von rund 4.922 m^2 erfolgt aus dem Ökokonto der Gemeinde.

6. Planungsalternativen

Der Einzelhandelsmarkt benötigt eine größere Fläche, die innerorts nicht zur Verfügung steht. Die Lage am Ortsrand bietet auch den Einwohnern des Ortsteils Lagerlechfeld eine gute Erreichbarkeit der neuen Nahversorgung.

Die Flächen konnten von der Gemeinde erworben werden und stehen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes für Bauwerber zur Verfügung.

7. Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die plankonforme Ausführung der Maßnahmen einschließlich der Grünordnung unterliegt der Überwachung durch die Gemeinde.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch die geplanten Maßnahmen sind nicht zu erwarten.

8. 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 2013)
- Artenschutzkartierung Bayern (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Finview 2013)
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Augsburg (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2007)
- 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 23. Februar 2011
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013

9. Zusammenfassung

Die Gemeinde Graben plant im Osten des Ortsteils Graben die Errichtung eines Wohngebietes mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie eines Sondergebietes. Das weitgehend ebene Gebiet hat eine Größe von ca. 22.270 m².

Direkt angrenzend an die bestehende Bebauung entsteht ein Wohngebiet (WA) mit einer geringen Flächenversiegelung (GRZ 0,3). Weiter östlich wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und größerer Flächenversiegelung (GRZ 0,54) festgesetzt.

Durch eine Begrünung am östlichen Ortsrand entstehen Gehölzlebensräume und es erfolgt eine Einbindung des Gebietes in die Landschaft.

In der im Parallelverfahren erstellten 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Planungsfläche teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Sonderbaufläche mit Randeingrünung dargestellt.

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

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes wie Pflanzmaßnahmen, versickerungsfähige Beläge sowie die Ortsrandeingrünung minimieren die Auswirkungen auf Landschaftsbild sowie Arten und Lebensräume. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Aus genannten Gründen ist ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angemessen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich von rund 4.922 m² erfolgt aus dem Ökokonto der Gemeinde.