

TEIL C: BEGRÜNDUNG GEM. §9 ABS. 8 BauGB

# BEBAUUNGSPLAN NR. 18

## MIT GRÜNORDNUNG

BAUGEBIET : "SÜDLICH ULMENSTRASSE"



**GEMEINDE GRABEN**

**LANDKREIS AUGSBURG**

Stadtbergen, den 2003-07-08  
geändert den 2003-09-30

Strohmayr Architekten

ARCHITEKTEN INGENIEURE STADTPLANER  
ALOIS LUDWIG STROHMAYR  
AM GRABEN 15  
86391 STADTBERGEN  
Tel. 0821/24312-0  
Fax. 0821/431016  
E-Mail info@strohmayr-architekten.de



**ALOIS LUDWIG STROHMAYR ARCHITEKT**  
**AM GRABEN 15, 86391 MARKT STADTBERGEN**

S3-037 – Ma/JÖ

## 1. Entwicklung und Veranlassung

Der Gemeinderat von Graben hat in der öffentlichen Sitzung am 2003-07-08 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der unmittelbare Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die erhebliche Nachfrage von jungen Familien für Bauland.

In Graben sind die aufgeplanten Baugebiete in den Händen von Bauwilligen bzw. bebaut.

Der Gemeinderat war daher gefordert, für die Eigenentwicklung entsprechende Flächen bereitzustellen.

- 1.1 Die zur Aufplanung vorgesehenen Flächen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wobei der südliche Bereich auf einer Tiefe von ca. 30 m, im Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist.

Die Erweiterung der Bauflächen nach Süden war aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, da dadurch eine optimal zusammenhängende Aufplanung möglich wurde.

Der Flächennutzungsplan wird angepasst, b.z.w. ein Parallelverfahren durchgeführt.

## 2. Umweltverträglichkeitsprüfung – UVP

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 in Kraft getreten. Gemäß dem neuen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 wurde die UVP-Pflicht für Bebauungspläne (auch Bebauungsplanänderungen) in Abhängigkeit von Schwellenwerten eingeführt. Hiernach sind u.a. auch Städtebauprojekte ab 10 ha Grundfläche generell UVP-pflichtig, von 2 bis 10 ha Grundfläche unterliegen sie der Verpflichtung zu einer allgemeinen UVP-Vorprüfung. Ausschlaggebend ist ausschließlich die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan im Sinne von § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), d.h. die Schwellenwerte beziehen sich nicht auf die überplante Gesamtfläche sondern auf die festgesetzte Grundfläche.

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um ein Städtebauprojekt, für ein künftiges Wohngebiet. Da die im Aufstellungsverfahren festgesetzte zulässige Grundfläche jedoch weniger als 20.000 qm beträgt, ist es nicht erforderlich, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles im Sinne des § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen.

**Das Erstellen eines Umweltberichtes gemäß § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) ist somit nicht erforderlich.**

### **3. Städtebauliche und ortplanerische Zielvorstellungen**

- 3.1** Die südliche Entwicklung an der Via Claudia ist eine homogene Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges außerhalb der Lärmschutzbereiche.

Die Lage ist günstig auch hinsichtlich der Erschließung. Der Hauptsammler liegt am Rande der Via Claudia, ebenso die Hauptwasserleitung.

Aus städtebaulicher Sicht grenzt das Baugebiet an das Gebiet Graben Süd aus den 70 er Jahren an. Ortsbildprägend ist hier vor allem das Walmdach und allgemein die relativ geringen Dachneigungen.

Östlich der Via Claudia grenzt das Siedlungsgebiet "Baugebiet Feldkapelle" der 90 er Jahre an. Dieses Gebiet ist geprägt von steilen Dächern und den Dachaufbauten.

#### Planungsziele

Die angrenzenden Siedlungsgebiete im Norden und Osten sollen hier im gleichen Charakter, also als lockeres Siedlungsgefüge erweitert werden. Die südliche Ausdehnung stellt den künftigen Ortsrand dar, daher erfolgt auch die Festsetzung für die Ortsrandeingrünung.

Der Bereich der Via Claudia stellt eine "grüne Lunge" dar und soll entsprechend gesichert werden. Der bestehende Feldweg am Rand der Römerstraße, ist ein beliebter und viel genutzter Wanderweg. Um hier eine erlebbare Trennung zu sichern, wurde eine Eingrünung festgesetzt und die Baugrenze im Abstand von 7,0 m festgesetzt.

#### Verkehr

Es ist beabsichtigt, die Straßen für eine Mischnutzung, also Fahrverkehr und Fußgänger auf optisch gestalteten Verkehrsanlagen gemeinsam zu führen. Der Straßenraum soll durch Grün- und Parkbereiche gestaltet werden. Für die Kinder und Fußgänger erfolgt eine Fußwegverbindung zur Via Claudia und somit zum Fußweg der Römerstraße in Richtung Schule bzw. zum Spielplatz und gleichzeitig zum Wanderweg. Für künftige Erweiterungen sind entsprechende Straßenführungen vorgesehen.

#### Festsetzungen

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wird ein lockeres Siedlungsgefüge gesichert, die "grüne Lunge" der Via Claudia durch die Eingrünung unterstützt und das neue Baugebiet in den Ortsbereich eingliedert.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,5 festgesetzt und dafür die gemäß § 19 Abs. 4 zulässigen Überschreitungen ausgeschlossen. Damit ist klar und eindeutig festgelegt, dass die Zufahrten, Garagen usw. voll zu rechnen sind. Die Gebäudestellungen sind überwiegend nach Süden ausgelegt, um die max. Sonnenenergie auszunutzen.

## **4. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Verkehrserschließung**

Die Haupteerschließung erfolgt von der Ulmenstraße aus, über die im Baugebiet "Graben Süd 2" vorgesehene Straßenrasse nach Süden. Die weitere, innere Erschließung, erfolgt über eine Ringstraße.

### **4.2 Abwasserbeseitigung**

- a) Das Gebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Die künftigen Gebäude können an die "neuen" Kanalleitungen angeschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert.
- b) Unverschmutztes Wasser ist dem Untergrund durch Versickerung zuzuführen.

### **Hinweise**

#### 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 Fahrbahnträger 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 Bodenzone 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 sollten durchlässig gestaltet werden. (z.B. Humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- und Schotterdecken).

### 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.

### 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).

### **Anforderungen an Einzelbauvorhaben**

Die Grundstückentwässerungsanlage 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 zu Verfügung.

### **4.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluss an die Leitungen im Ulmenweg und der Römerstraße möglich. Durch den Zweckverband Lechfeld ist die Wasserversorgung insgesamt gesichert.

#### 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.

### **4.4 Energieversorgung**

#### Elektroenergie

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

Aus versorgungstechnischen Gründen ist der Einbau eines Kabelverteilerschranks (Abmessungen L-/B-/ H ca. 1,00 m/ 0,35 m/ 1,20 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.

### **4.5 Fernmeldetechnik**

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

### **4.6 Müllbeseitigung**

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

#### 4.7 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.

#### 4.8 Altlasten

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

#### 4.9 Bodenversiegelungen

Die Bodenversiegelungen sind auf das notwendigste zu begrenzen.

### 5. Bauflächen, Flächenbilanz

5.1	Größe des Geltungsbereiches	= 1,39 ha	= 100 %
5.2	Verkehrsflächen, Fußwege, Grün, Parken	= 0,28 ha	= 20 %
5.3	Private Grünflächen, Eingrünung	= 0,12 ha	= 9 %
5.4	Nettobauland ohne Grünflächen	= 0,99 ha	= 71 %

### 6. Künftige Einwohner

Haushaltsgröße: 2,65 EW / WE

6.1 Bestand            --            --

#### 6.2 Planung

1 Doppelhaus    I+D = 2 WE

17 Häuser        I+D = 20 WE

---

22 WE = ca. 59 Einwohner

## 7. Erschließungskosten

7.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen erforderlich; voraussichtlich ist mit folgenden Erschließungskosten zu rechnen.

a)	Grunderwerb für öffentliche Flächen ca. 2.478 m <sup>2</sup>	= € --
b)	123 lfd. m Straße mit 5,5 m a € 405.-	= € 49.815.-
c)	ca. 195 lfd. m Straße mit 5,5 m einschl. Parken / Grüninseln a € 410.-	= € 79.950.-
d)	ca. 170 lfd. m Parkstreifen + Bäume a € 340.-	= € 57.800.-
e)	ca. 25 lfd. m Fußweg mit 2,0 m a € 130.-	= € 3.250.-
f)	ca. 300 lfd. m Wasserleitung mit Hydranten und Schiebern a € 250.-	= € 75.000.-
g)	ca. 12 Brennstellen a € 2.050.-	= € 24.600.-
		<hr/>
		= € 290.415.-
h)	ca. 275 lfd. m Kanal a € 295.-	= € 81.125.-
		<hr/>
		= € 371.540.-

7.2 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BauGB gelten die Ortsatzungen.

### 7.3 Vorgesehene Finanzierung der Maßnahme

Die Finanzierung erfolgt aus dem laufenden Haushalt der Jahre 2003 / 2004 einschließlich der Anliegerkosten.



## **8. Belange des Naturschutzes, Grünordnung und Ausgleichsflächen**

**8.1** Die Fläche wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker- und Wiesenutzung).  
Im gesamten Bereich sind keinerlei Grünbestände wie Bäume und Sträucher vorhanden.

**8.2** Das Gebiet liegt im Süden, westlich der Via Claudia

Nachdem das Gebiet an die freie Feldflur angrenzt, sind örtlich angemessene Eingrünungsmaßnahmen erforderlich. Es ist auch besonderer Wert auf eine Durchgrünung zu legen (Obstbäume, Hausbaum).

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen getroffen, die den Mindeststrahlen für die Ein- und Durchgrünung vorgeben.

### **8.3 Ausgleichsflächen**

Das Gebiet wird in Kategorie I – (Gebiete geringer Bedeutung) eingeordnet.  
Die Eingriffsschwere liegt in Feld B I (niederer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,25 angesetzt.

Der Ausgleich ist für eine Fläche von 12681 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Gemeinde wird den Ausgleich von  $12681 \text{ m}^2 \times 0,25 = 3.170 \text{ m}^2$  an anderer Stelle erbringen, bzw. wird die Fläche dem Ökokonto entnommen.

Berechnung der Ausgleichsflächen, siehe beiliegender Flächenplan.

## **9. Immissionsschutz**

### **9.1 Verkehrslärm**

Das Baugebiet liegt abseits von überörtlichen Verkehrswegen.

Im Süden in ca. 500 m Entfernung verläuft die Ortsumgehung von Untermeitingen und im Westen die Kreisstrasse in ca. 270 m.

Auf Grund der Entfernungen ist jedoch mit keinen, über das zulässige Maß hinausgehenden Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

Mit Lärmbelastigungen aus Verkehrslärm ist daher nicht zu rechnen.

## **9.2 Landwirtschaft**

Südlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen) die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehen, hinzunehmen. Besonders weisen wir darauf hin, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung und Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr- auch von 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelastigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Befüllen der Fahrsilos und auch die Futterentnahme mit inbegriffen ist.

## **9.3 Sportanlagen/ Kompostieranlage**

Südlich des Baugebietes, in ca. 500 m Entfernung befindet sich die Kompostieranlage der Gemeinde Untermeitingen ( auf Untermeitinger Flur ) und in ca. 570 m die Sportanlagen.

Auf Grund der Lage – im Süden und der Entfernung sind keine Belästigungen zu erwarten.

## **10. Bodendenkmale**

Östlich, grenzt an das Gebiet die römische Altstraße, die Via Claudia an. Diese Straße genießt den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (Art. 3 DSchG), der Bayerischen Verfassung ( § 141,2) sowie des Art. 5 ii a des Bundesgesetzes vom 16.10.2002 zum „ Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes.

Bodeneingriffe in einem Sicherheitsbereich von 15 m zu diesem Bodendenkmal sind zu vermeiden. Das Denkmal einschließlich Sicherheitsbereich darf in seinem Bestand ohne denkmalrechtliche Genehmigung weder verändert noch beeinträchtigt werden (Art.7 und 15 DSchG)

Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen muss für alle Eingriffe in den Boden und Erdbewegungen im Bereich der Via Claudia eine Denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG)

## **11. Gemeinschaftseinrichtungen**

- 11.1** Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind im Ort bzw. Lagerleuchfeld alle Geschäfte vorhanden
- 11.2** Die Infrastruktureinrichtungen wie Schulen (Grund- und Hauptschule), Kindergarten, Allgemeinarzt, Zahnarzt sind im Gemeindebereich vorhanden. Weiterführende Schulen, Apotheken usw. befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

## **12. Verwirklichung der Planung**

- 12.1** Das Baugebiet wurde aufgeplant um vorrangig den Bürgern bzw. deren Kindern Bauplätze anbieten zu können.
- 12.2** Die Grundstücke werden von der Gemeinde erworben. Eine Umlegung ist somit nicht erforderlich.

Graben, den .....

(Siegel)

.....  
H. Winkler, 1. Bürgermeister

Anlagen:  
Flächenplan

Flächenplan zu Punkt 8.3

