

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, E) BEGRÜNDUNG  
F) UMWELTBERICHT, G) ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

# BEBAUUNGSPLAN NR. 28 „ÖSTLICH DER GRUNDSCHULE“ MIT GRÜNORDNUNGSPLAN



**GEMEINDE GRABEN**  
LANDKREIS AUGSBURG

Rechtskräftige Fertigung

Neusäß, den 27.08.2013  
geändert am 29.10.2013  
geändert am 23.04.2014



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

Proj.-Nr. 112801

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1. Inhalt des Bebauungsplanes	3
2. Art der baulichen Nutzung	3
3. Maß der baulichen Nutzung	3
4. Bauweise, Grenzabstände	4
5. Höhen, Dachneigung im WA 2 - 6	4
6. Gestaltung der Gebäude im WA 2 - 6	4
7. Grünordnung	5
8. Immissionsschutz	7
9. Grundwasserschutz	8
10. Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen im WA 2 - 6	8
11. Geländeänderungen	9
12. Einfriedungen	9
13. Versorgungsanlagen	9
14. Sonstige textliche Festsetzungen	10
15. In-Kraft-Treten	10
<b>E) BEGRÜNDUNG</b>	<b>11</b>
1. Entwicklung und Veranlassung	11
2. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellung	11
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
4. Belange des Naturschutz, Grünordnung	16
5. Überprüfung der Eingriffsregelung gemäß Leitfaden	16
6. Umweltverträglichkeitsprüfung	16
7. Flächen	17
8. Einwohner	17
9. Immissionsschutz	17
10. Denkmalschutz	19
11. Verwirklichung der Planung	19

<b>F)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>20</b>
1.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	20
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	22
3.	Planungsalternativen	23
4.	Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	23
5.	Zusammenfassung	23
<b>G)</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>	<b>24</b>
1.	Ziel des Bebauungsplanes	24
2.	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	24
3.	Abwägungsvorgang	24

## **C) 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung vom 14.08.2007 (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert am 08.04.2013 und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

### **Bebauungsplan Nr. 28 „Östlich der Grundschule“ 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 27.08.2013 in der Fassung vom 23.04.2014, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

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

Das Gebiet 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. Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **4. Bauweise, Grenzabstände**

- 4.1 Im WA 2 – 6 sind Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Im WA 2 - 6 gilt die offene Bauweise.
- 4.3 Im WA 1 gilt eine abweichende Bauweise. Gebäude dürfen eine Länge von mehr als 50 m haben.

#### **5. Höhen, Dachneigung im WA 2 - 6**

##### 5.1 Wandhöhen

Bei einer zulässigen Dachneigung von 25°- 45° darf die Wandhöhe 4,0 m nicht überschreiten, gemessen von OK-Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich bis UK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

Bei einer zulässigen Dachneigung von 8°- 25° darf die Wandhöhe 6,0 m nicht überschreiten, gemessen von OK-Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich bis UK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

##### 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

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.

#### **6. Gestaltung der Gebäude im WA 2 - 6**

##### 6.1 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 können 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.

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

## 6.2 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.

## 6.3 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.

## 6.4 Dachaufbauten

Untergeordnete 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.

## 6.5 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, wie zeichnerisch dargestellt, 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 Durchgrünung ist pro Baugrundstück ein Laubbaum der 2. Wuchsklasse zu pflanzen. Anstelle des Laubbaumes kann auch ein

Obstbaum als Hochstamm gepflanzt werden. Formhecken mit Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Sämtliche Bäume sind als Laubbäume der 2. Wuchsklasse 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.

#### 7.4 Durchführungstermine

öffentliche Pflanzungen: spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen;

private Pflanzungen: spätestens 1 Jahr nach Bezug der Wohngebäude

#### 7.5 Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Gehölzarten empfohlen:

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

<b>Bäume 2. Wuchsklasse, (H, 3xv, StU 14-16)</b>	
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.

<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. Immissionsschutz

### 8.1 Lärmschutz

#### Parzelle 1 (Wohnhaus am IP 1)

Es ist für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an der Ost-, Süd- und Westfassade mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an einer anderen Fassade erforderlich, bzw. es ist eine aktive Belüftung einzubauen.

An der Ost- und Westfassade sind die Anforderungen nach der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 entsprechend des Lärmpegelbereiches III zu erfüllen. Hier ist für Wohngebäude ein Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile von 35 dB erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

An der Südfassade sind die Anforderungen nach der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 entsprechend des Lärmpegelbereiches IV zu erfüllen. Hier ist für Wohngebäude ein Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile von 40 dB erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

#### Parzelle 2 (Wohnhaus am IP 2)

Es ist für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an der Süd- bzw. Südwestfassade mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an einer anderen Fassade erforderlich, bzw. es ist eine aktive Belüftung einzubauen.



### Allgemein

Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergarten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlafzimmer nicht geeignet sind.

#### 8.2 Sonstige Hinweise

Eine übliche Nutzung der Frei- und Gartenbereiche mit der entsprechenden, einem Wohngebiet zuzuordnenden Ruhe ist in der Nähe des angrenzenden Lärmschutzbereichs für Fluglärm nicht immer gegeben und kann nicht erwartet werden.

#### 8.3 Landwirtschaft

Die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke (im Osten und Süden) entstehenden Emissionen sind zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen (ortsüblich).

### **9. Grundwasserschutz**

9.1 Befestigte Flächen sind so 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).

9.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser soll in Zisternen 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).

### **10. Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen im WA 2 - 6**

#### 10.1 Anzahl der Stellplätze

Für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sind pro Wohneinheit 2 KFZ-Stellplätze zu errichten. Für Gebäude mit 2 Wohneinheiten sind 3 Stellplätze und je zusätzlicher WE weitere 1,5 Stellplätze zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) vor den Garagen bzw. Carports zählt nicht als Stellplatz.

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

- 10.3 Eine Überdachung des Stauraumes 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.
- 10.4 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.
- 10.5 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der Nebengebäude einheitlich zu gestalten. Bei einseitigem Grenzanbau einer Garage mit Giebel an der Grundstücksgrenze, kann das Dach auch mit einem Walm abgeschlossen werden.
- 10.6 Garagen und Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze eine Länge von 10,0 m nicht überschreiten (ohne Stauraumüberdachung).
- 10.7 Transformatorstationen der Stromversorgungsunternehmen sind nur mit Satteldächern zulässig.

## **11. Geländeveränderungen**

- 11.1 Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede bis 0,35 m sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.
- 11.2 Geländeveränderungen über 0,35 m sind nur ausnahmsweise zulässig.

## **12. Einfriedungen**

- 12.1 Im WA 2 – 6 sind entlang der öffentlichen Straßen Einfriedungen mit max. 0,90 m Höhe zulässig. Bei Maschendrahtefriedungen muss eine Hinterpflanzung mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern erfolgen (Arten siehe oben).
- 12.2 Sichtbare Sockel und Formhecken aus Nadelgehölzen sind entlang der öffentlichen Straßen und am Ortsrand nicht zulässig.

## **13. Versorgungsanlagen**

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind im WA 2 - 6 unzulässig.

#### 14. 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).

#### 15. In-Kraft-Treten

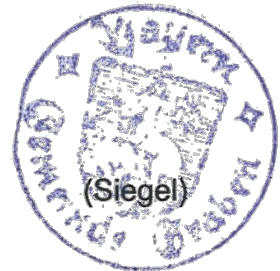
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3  
BauGB in Kraft.

Gemeinde Graben

Graben, den 26.05.2014



.....  
Andreas Scharf, 1. Bürgermeister



## **E) BEGRÜNDUNG**

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

Das Gebiet liegt nördlich der Lechfelder Straße, direkt angrenzend an bestehender Bebauung im Westen (Schulgelände).

Die Gemeinde Graben beabsichtigt östlich der Grundschule in Graben eine 2,5-fach Sporthalle zu errichten.

Gleichzeitig sollen, dem Entwicklungsziel der Gemeinde entsprechend, Bauflächen für zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Am östlichen Ortseingang von Graben wird zusätzlich die Möglichkeit geschaffen dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzung anzusiedeln bzw. aus beengter Ortslage umzusiedeln.

Die Entwicklung von Graben mit 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) und andererseits besteht erhebliche Nachfrage nach Wohnraum, nicht zuletzt durch Bundeswehrangehörige. 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 (Schulgelände) und im Süden (Baugebiet Graben Ost). Der bestehende Feldweg im südlich gelegenen Baugebiet wird verlängert und in der Flucht am östlichen neu entstehenden Gebietsrand errichtet. Damit ist die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gesichert. Die Zufahrt erfolgt von der Lechfelder Straße.

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**

Die Entwicklung des Gebietes "Östlich der Grundschule" wurde im Zuge eines Rahmenplanes untersucht. Südlich des Gebietes wurde bereits das Baugebiet „Graben Ost“ verwirklicht.

Das Gebiet wird über die Straße A mit ca. 12 m Breite erschlossen, die in Verlängerung nach Norden zukünftig weitere Bebauung anbinden soll (siehe Flächen-nutzungsplan).

Die Gestaltung der Ortseinfahrt wurde innerhalb des Bebauungsplanes „Graben Ost“ geplant und baulich ausgeführt. Die Fahrbahnaufweitung mit Insel und Bäumen fördert vor allem durch die optische Wirkung eine Verminderung der Geschwindigkeit des Verkehrs.

Die westlich an das Gebiet angrenzende Grundschule findet durch den Neubau einer 2,5-fach Sporthalle, die für den Schulunterricht benötigte Erweiterung nach Osten. Die für die Sportanlage erforderlichen Stellplätze sind im Süden der Turnhalle möglich.

Mit der Errichtung der Turnhalle werden die Teilflächen der bestehenden Grundstücke 1174/1 bis 1180/1 mit der Fl.-Nr. 1168/1 verschmolzen. Damit kann sichergestellt werden, dass die bestehenden Grünflächen südlich der Grundschule erhalten bleiben können und das Gesamtgelände eine Einheit bildet. Die zur Berechnung der GRZ anzuwendende Grundstücksfläche beträgt ca. 33.900 m<sup>2</sup>.

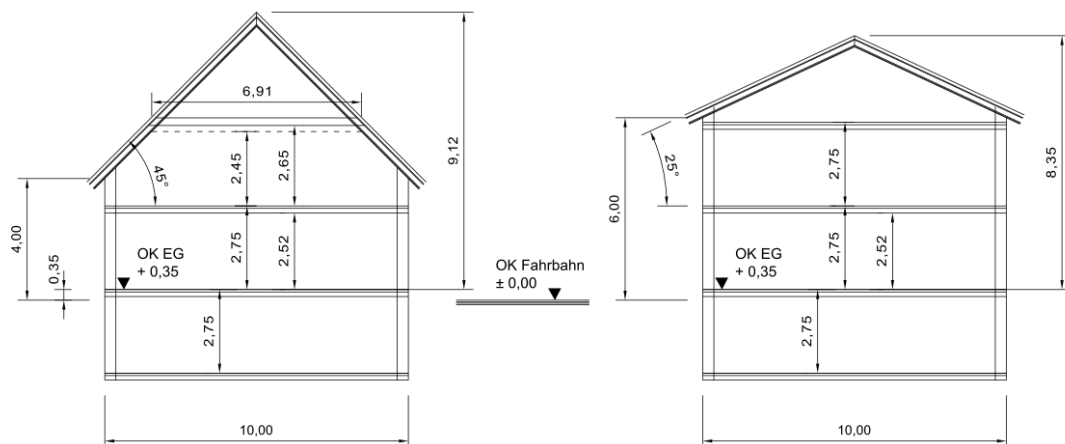
Die Turnhalle dient überwiegend dem Schulsport und wird durch einen geplanten überdachten Verbindungsbau in den Schulbetrieb integriert. Detaillierte Planungen sind derzeit noch im Gemeinderat in der Diskussion. Nachdem die Gemeinde Eigentümer der Grundstücke ist und das Genehmigungsverfahren für das Bauvorhaben durch die Gemeinde durchgeführt wird, wird im Bebauungsplan auf Festsetzungen zum Gebäude verzichtet. Es ist jedoch bei der Planung darauf zu achten, dass der Betrieb und das Bauvorhaben selbst einen Wohngebietsverträglichen Charakter berücksichtigen.

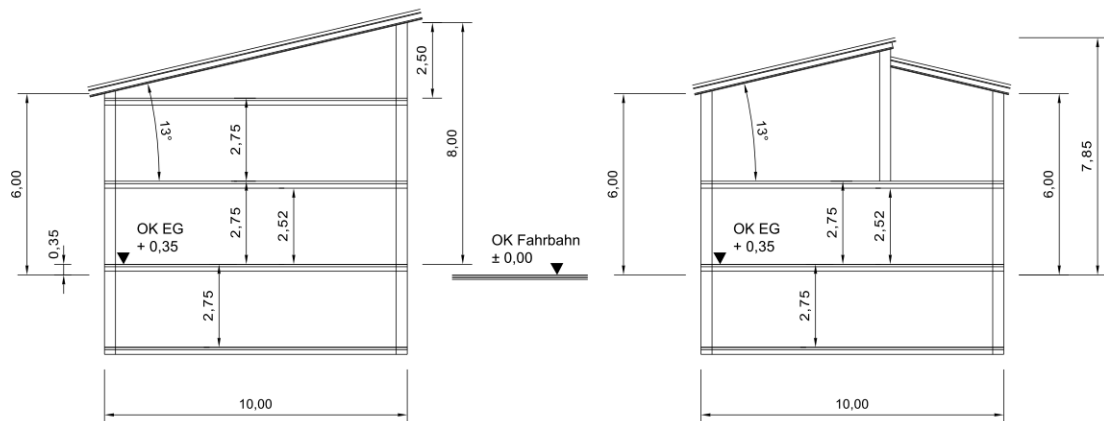
Östlich der Sporthalle soll eine Mischnutzung mit Gewerbe und Wohnen entwickelt werden. Als städtebauliches Ziel wird hier angestrebt, am Ortseingang von Graben die Möglichkeit zur Ansiedlung von z.B. Arztpraxen, Apotheke, Schreibwaren Laden, Bäckerei, Café bzw. Büronutzung zu schaffen.

Nördlich der Sporthalle soll ausschließlich Wohnbebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern entwickelt werden.

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

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





### 3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

#### 3.1 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung mit Anschluss an die Lechfelder Straße bildet die Straße A. Der nordwestliche Teil des Gebietes wird über die Straße B, ebenfalls mit möglicher Erweiterung nach Norden, angebunden.

Mit Ausnahme der Hauptachse werden die Erschließungsstraßen für eine Mischnutzung, also Fahrverkehr und Fußgänger auf optisch gestalteten Verkehrsanlagen gemeinsam geführt. Der Straßenraum soll durch Grün - Parkbereiche gestaltet werden.

Die westlich gelegene 2,5-fach Sporthalle wird fußläufig von der Grundschule mit direktem überdachtem Zugang angebunden bzw. vom Fahrverkehr und Besuchern über die Lechfelder Straße und den Stellplätzen im Süden.

#### 3.2 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Die Kläranlage kann die Abwassermengen ausreichend behandeln. 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

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 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 Donauwörth zur Verfügung.

### 3.3 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.

### 3.4 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. 1,00 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.

### 3.5 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.

### 3.6 Müllbeseitigung

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

### 3.7 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 Bauherren wird empfohlen, beim Baugrubenaushub die Situation eigenverantwortlich zu prüfen und dann die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen zu treffen.

### 3.8 Altlasten

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



### 3.9 Bodenversiegelungen

Die Bodenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu begrenzen.

## 4. Belange des Naturschutz, Grünordnung

4.1 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.

4.2 Bei den Einfriedungen ist darauf zu achten, dass mind. 15 cm Abstand zum Boden bzw. Zaunsockel 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. Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit dem Europarechtsanpassungs-G- Bau vom 24.06.2004 (BGBl. IS. 1359) ist eine Umweltprüfung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eingeführt worden.

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

Wie der Bericht zeigt, sind die beschriebenen geringen Auswirkungen allenfalls hinsichtlich der Schutzgüter Boden bzw. Wasser zu erwarten, da im Zuge der Bebauung Flächen versiegelt werden.

Insgesamt werden durch die festgesetzten Maßnahmen die Auswirkungen ausgeglichen.

## 7. Flächen

1. Geltungsbereich	<u>23.506 m<sup>2</sup></u>	
2. bestehende öffentliche Verkehrsflächen Lechfelder Straße	- 712 m <sup>2</sup>	
3. <u>Baugebiet</u>	<u>22.794 m<sup>2</sup></u>	= 100 %
4. geplante öffentliche Verkehrsflächen	4.322 m <sup>2</sup>	= 19 %
Straße A	2.354 m <sup>2</sup>	
Straße B	706 m <sup>2</sup>	
Ortsrandeingrünung Ost	1.262 m <sup>2</sup>	
5. Wohnbauflächen	18.472 m <sup>2</sup>	= 81 %

## 8. Einwohner

Bei vorgesehenen 10 Grundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung und weiteren 9 Grundstücken mit möglicher Mehrfamilienhausbebauung ist mit ca. 30 Wohnungen und ca. 60 Einwohnern im Gebiet zu rechnen.

## 9. Immissionsschutz

### 9.1 Lärmschutz

Für die Bewertung der Lärmimmissionen liegt die schalltechnische Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA14-010-G01.docx" vom 26.02.2014 vor.

Die Berechnung wurde auf den Bebauungsvorschlag abgestellt. Durch eine andere Situierung der Gebäude innerhalb der Baugrenze können sich andere Werte ergeben.

#### Gesunde Wohnverhältnisse nach dem BauGB

Nach den Vorgaben der WHO (Weltgesundheitsorganisation) und den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung soll für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) eine Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts vermieden werden. Somit ist von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen. Diese Werte wurden von der Arbeitsgruppe "Lärmschutz an Straßen und in der Bauleitplanung" der EU zur Anwendung empfohlen. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

#### Verkehrslärm

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt. Die Orientierungswerte werden an den Parzellen 1 und 2 überschritten. Somit wird an einigen Fassaden die für ein allgemeines Wohngebiet übliche Erwartungshaltung an diesen Gebäuden nicht eingehalten. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedampfte Lüftungseinheit notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

#### Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung erfolgt über die Lechfelder Straße. Somit werden keine Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt.

#### Sportlärm

Die geplante Turnhalle wird für den Schul- bzw. Breitensport genutzt. Die Fassaden der Halle sind so auszuführen, dass durch die Nutzung in der Halle an den umliegenden schützenswerten Nutzungen keine schädlichen Lärmimmissionen auftreten.

#### Gewerbelärm

Innerhalb des Plangebietes ist eine Turnhalle geplant. Die geplante Halle soll ebenfalls für Veranstaltungen genutzt werden. Diese finden nur tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) statt, wobei der Parkplatz ab 22:00 Uhr nicht mehr genutzt wird.

Da keine genauen Angaben für die Nutzung der Turnhalle bekannt sind, ist die Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes für die Turnhalle in der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

Die Untersuchung zeigt, dass bei einer Nutzung des Parkplatzes zur Tagzeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen relevanten Immissionspunkten eingehalten werden.

### 9.2 Landwirtschaft

Östlich und südlich 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 wird darauf hingewiesen, 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 Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Befüllen der Fahrsilos und auch die Futterentnahme mit inbegriffen ist.

Es ist festzuhalten, dass die landwirtschaftlichen Emissionen mit dem ländlichen Wohnen vereinbar sind und sich im Rahmen des landläufig, ortsüblichen bewegen.

## **10. Denkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen im Planungsgebiet kann damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird durch diesen Bebauungsplan auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 6, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 / 81570, Fax 08271 / 815750) mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **11. Verwirklichung der Planung**

Das Baugebiet wurde aufgeplant um die benötigte 2,5-fach Sporthalle für die Grundschule, gewerbliche Bauflächen für nicht störendes Gewerbe und Bauplätze für Bürgern bzw. deren Kindern (junge Familien) anbieten zu können.

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

## **F) 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

Der Geltungsbereich wird ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Acker und Wiesenfläche (Dauergrünland) genutzt.

#### Schutzgut Boden und Wasser

Im Planungsgebiet stehen würmzeitliche Schotter mit versickerungsfähigen Substraten (Kies, sandig) 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 maximal 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. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine). Dadurch wird die Versiegelung weitgehend reduziert. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, sowie die Versickerung vor Ort (über Rigolen) wird die Grundwasserneubildung im Bearbeitungsgebiet nicht vermindert.

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

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

#### Schutzgut Luft und Klima

Die Acker- und Wiesenflächen 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 südlich verlaufende Lechfelder Straße und die westlich und südlich gelegene Bebauung.

Durch die geplante aufgelockerte Bebauung und die Lage innerhalb vorhandener Bebauung werden mögliche Kaltluftströme nicht wesentlich beeinträchtigt. 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 ausgeglichen. Das Makroklima wird durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

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

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Gebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. und ist für Tiere und Pflanzen als Lebensraum von nur geringer Bedeutung

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 gering.

#### Schutzgut Landschaft

Die Fläche ist relativ eben, arm an gliedernden Strukturen und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Baugebiet schließt an bestehende Bebauung im Westen und Süden an. Das Landschaftsbild ist bereits durch die bestehende Lechfelder Straße und südliche 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 unmittelbarer Nähe befindenden Flughafens dar.

Durch die geplante 2,5-fach Turnhalle und die damit verbundenen Veranstaltungen, wie z.B. Sportprogramm des Sportvereins, wird der Erholungswert gesteigert. An Veranstaltungstagen ist mit vermehrten Lärm- und Geruchsbelastungen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen zu

rechnen, welche jedoch zeitlich begrenzt sind und in angemessenem Abstand (z. B. mehrmals im Jahr) auftreten werden.

Die geplante Wohnbebauung befindet sich im Wesentlichen auf der lärmabgewandten Seite. Auch der südlich gelegene Parkplatz befindet sich im ausreichenden Abstand zur geplanten und bestehenden Wohnbebauung.

Der Erholungswert auf das Schutzgut Mensch, wird durch den geplanten Veranstaltungsort (2,5-fach Turnhalle) erhöht.

Es sind keine weiteren negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß Information des Landesamts für Denkmalpflege sind im Planungsgebiet keinerlei Funde bekannt. In ca. 250 m Entfernung westlich des Baugebietes, ist ein Bodendenkmal „Straße aus der Kaiserzeit“ (D-7-7830-0010) bekannt. Daher können weitere Fundorte aus der Römerzeit nicht vollständig ausgeschlossen werden. Jedoch sind aufgrund der geringen Denkmaldichte in der Umgebung, Bodendenkmäler im Planungsgebiet vermutlich nicht zu erwarten.

In der Begründung 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.

Da möglich 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. Planungsalternativen**

Im Zuge der Aufstellung des Rahmenplans wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt.

Der Bedarf für die geplante Errichtung der Turnhalle vor allem für den Schulsport ist für die Standortwahl ein ausschlaggebendes Kriterium. Damit reduziert sich die Gefährdung der Schulkinder durch Transporte in Schulbussen im Rahmen des Turnunterrichts.

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.

### **4. 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.

### **5. 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.

Negative Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan auf die Schutzgüter Klima, Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbilde, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch sind nicht zu erwarten.

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



## **G) ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

(gemäß § 10 Abs. 4 BauGB) in der Fassung vom 23.04.2014

### **1. Ziel des Bebauungsplanes**

Das Gebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 2,4 ha liegt nördlich der Lechfelder Straße, direkt angrenzend an bestehender Bebauung im Westen (Schulgelände).

Die Gemeinde Graben beabsichtigt östlich der Grundschule in Graben eine 2,5-fach Sporthalle zu errichten.

Gleichzeitig sollen, dem Entwicklungsziel der Gemeinde entsprechend, Bauflächen für zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Am östlichen Ortseingang von Graben wird gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzung anzusiedeln bzw. aus beengter Ortslage umzusiedeln.

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 und damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Negative Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan auf die Schutzgüter Klima, Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbilde, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch sind nicht zu erwarten.

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

### **3. Abwägungsvorgang**

Die eingegangenen Bedenken und Anregungen der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Augsburg beziehen sich im Wesentlichen auf Verkehrslärm von der Lechfelder Straße und die neu geplanten Stellplätze im Osten der Sporthalle.

Dem wurde in einer schallschutztechnischen Untersuchung (BEKON) vom 26.02.2014 nachgegangen. Darin wird festgestellt, dass sowohl der Orientierungswert der DIN 18005 als auch der Grenzwert der 16. BImSch überschritten werden.

Nach den Vorgaben der WHO (Weltgesundheitsorganisation) und den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung soll für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) eine Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts vermieden werden. Somit ist von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen. Diese Werte wurden von der Arbeitsgruppe "Lärmschutz an Straßen und in der Bauleitplanung" der EU zur Anwendung empfohlen. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

Weitergehende Schutzmaßnahmen, als bereits im Bebauungsplan festgesetzt, werden nicht aufgenommen.

Im Osten der geplanten Sporthalle werden ca. 50 Stellplätze auf öffentlichem Grund errichtet, wovon ca. 30 Stellplätze für die Sporthalle erforderlich sind. Die restlichen Stellplätze sind zur Deckung des Bedarfs für die gewünschte Entwicklung von nichtstörender gewerblicher Nutzung im Umfeld vorgesehen.

Vom Landratsamt wurde angeregt, die Bebaubarkeit bzgl. Dachformen und Wohneinheiten zu überdenken und die Fläche im Bereich der geplanten Sporthalle nicht als WA festzusetzen.

Eine Beschränkung der Wohneinheiten steht zum einen dem aktuellen Bedarf entgegen, zum anderen dem Ziel, die immer weniger verfügbare Fläche möglichst optimal zu nutzen. Dies gilt auch für die Festsetzung von Satteldächern, die eine stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit mit sich bringen. Die Errichtung einer Sporthalle im WA ist zulässig und die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnbebauung bzw. nichtstörendem Gewerbe nicht unerwünscht, insofern wird an der Festsetzung eines WA festgehalten.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde vorgebracht, dass der integrierte Grünordnungsplan keine ausreichenden Maßnahmen festsetzt, um die Kompensation des Eingriffs zu rechtfertigen. Gleichzeitig weist der Bauernverband darauf hin, dass ein locker besiedeltes Wohngebiet nicht Anlass sein muss den zusätzlichen Entzug landwirtschaftlicher Grundstücke zu veranlassen.

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