

TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN, E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
F) TEXTLICHE HINWEISE, G) BEGRÜNDUNG, H) ANLAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

„SONERGEBIET GRABEN OST“

2. ÄNDERUNG

MIT BEGRÜNDUNG



GEMEINDE GRABEN
LANDKREIS AUGSBURG

Entwurf zur

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Neusäß, den 23.02.2022



Steinbacher *Consult*
... invent the future



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

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	4
D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	4
1. Inhalt des Bebauungsplanes	4
2. Bestandteile	4
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1. Art der baulichen Nutzung	6
2. Maß der baulichen Nutzung	6
3. Bauweise	7
4. Höhenlage der Gebäude	7
5. Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen	8
6. Grundwasserschutz	8
7. Grünordnung	8
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	11
9. Immissionsschutz	11
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
10. Abstandsflächen	12
11. Versorgungsanlagen	12
12. Gestaltung der Gebäude	12
13. Einfriedungen	13
14. Geländeänderungen	13
15. In-Kraft-Treten	14
F) TEXTLICHE HINWEISE	15
1. Niederschlagswasser	15
2. Grundwasser	16
3. Brandschutz	16
4. Immissionsschutz	17
5. Wärmepumpen-Systeme	18
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	19
7. Denkmalschutz	19

8.	Belange der Bundeswehr	20
G)	BEGRÜNDUNG	21
1.	Anlass der Planung	21
2.	Vorgaben, Planungsalternativen	22
3.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	24
4.	Städtebauliche Ziele	24
5.	Art der baulichen Nutzung	25
6.	Maß der baulichen Nutzung	25
7.	Erschließung	25
8.	Ver- und Entsorgung	26
9.	Grünordnung	27
10.	Immissionsschutz	27
11.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	28
12.	Flächen	29
H)	ANLAGEN	30

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Graben erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) folgenden

Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“, 2. Änderung als Satzung.

D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 23.02.2022, in der Fassung vom **xx.xx.2022**, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- 1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Flurstücknummern: Teilbereich 1149/5, Teilbereich 1181, Teilbereich 1183, 1183/12, sowie Teilbereich 1184 (Gemarkung Graben).

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil I:
- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit
 - Flächennutzungsplan im M 1 : 10.000
 - Luftbild ohne Maßstab
 - Übersicht im M 1 : 25.000
 - B) Zeichenerklärung
 - C) Verfahrensvermerke

- Teil II:
- D) Allgemeine Vorschriften
 - E) Textliche Festsetzungen
 - F) Textliche Hinweise

Beigefügt sind:

- G) Begründung
- H) Anlagen

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

- 1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das allgemeine Wohngebiet **WA** wird eine maximale Grundflächenzahl von **0,35** festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gilt als Höchstgrenze. Durch Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das allgemeine Wohngebiet **WA** wird eine maximale Geschossflächenzahl von **1,0** festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet **WA** sind maximal drei Vollgeschosse zulässig (III).

3. **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Mülltonnen- sowie Fahrradhäuser sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Im **WA** gilt die offene Bauweise.

4. **Höhenlage der Gebäude**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Wandhöhen, Firsthöhen und Dachneigungen

Unterer und oberer Höhenbezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe und Firsthöhe) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-FFB).

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe bei Gebäuden mit Satteldächern ist der obere Abschluss der Wand. Als oberer Abschluss der Wand gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante der Dachschalung.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe bei Gebäuden mit Flachdächern ist der obere Abschluss der Wand (z. B. Attika).

Die Firsthöhe ist definiert als oberster Abschluss der Dachhaut, gemessen von der Oberkante des OK-EG-FFB.

Im **WA** werden für Gebäude mit Satteldach (SD) folgende Wandhöhen (**WH**) sowie Firsthöhen (**FH**) festgesetzt:

Es ist eine Wandhöhe **WH** von maximal **7,30 m** zulässig.

Im Bereich von Schleppgauben ist eine Wandhöhe **WH Schlepp** von maximal **8,80 m** zulässig.

Es ist eine Firsthöhe **FH** von maximal 11,20 m zulässig.

Im **WA** werden für Gebäude mit Flachdach (FD) folgende Wandhöhen (**WH**) festgesetzt:

Es ist eine Wandhöhe **WH** von maximal **9,30 m** (inkl. Attika) zulässig.

4.2 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe, d. h. die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens (OK-EG-FFB) darf höchstens 0,35 m betragen, gemessen von der Oberkante Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße, in der Mitte des Eingangsbereichs in senkrechter Verlängerung zur Erschließungsstraße.

5. Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

- 5.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl, Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung-StS) in der jeweils gültigen Fassung der Gemeinde Graben.
- 5.2 Eine Überdachung des Vorplatzes (Stauraum) ist nur mit Flachdach und seitlich offen zulässig. Die Überdachung darf maximal 2,50 m hoch sein (OK Dach), so breit wie die zugehörige Garage und darf bis zur Straßenbegrenzungslinie reichen (Die Bayerische Bauordnung BayBO ist zu beachten).
- 5.3 Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen.
- 5.4 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind Garagen und Carports einschließlich der Nebengebäude mit gleicher Dachneigung und Dachform zu gestalten. Bei einseitigem Grenzanbau einer Garage mit Giebel oder einem Carport mit Giebel an der Grundstücksgrenze, darf das Dach auch mit einem Walm abgeschlossen werden.
- 5.5 Transformatorenstationen der Stromversorgungsunternehmen sind nur mit Satteldächern und Flachdächern zulässig.

6. Grundwasserschutz

- 6.1 Befestigte Flächen sind so wasserdurchlässig zu gestalten, dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Befestigte Flächen von mehr als 40 m² sind naturnah zu gestalten (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine).
- 6.2 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 ATB-Arbeitsblattes A 138).

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

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

7.2 Verkehrsbegleitgrünflächen

Im Bereich des öffentlichen Verkehrsgrüns sind Laubbäume der 1. und 2. Wuchsklasse mit einer Mindestgröße von 18 – 20 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe zu pflanzen. In diesem Bereich ist die Anzahl, die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume, maßgeblich. Der Standort ist frei wählbar.

7.3 Baugrundstück im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA

Für die Begrünung ist pro 300 m² angefangener Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Anstelle des Laubbaumes können auch ein Obstbaum als Hochstamm oder zwei 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.

7.4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bestehende Gehölzstruktur ist zu erhalten.

Das Anlegen eines Geh- und Radweges in diesem Bereich ist zulässig (siehe dazu Kennzeichnung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes).

7.5 Durchführungstermine

Öffentliche Pflanzungen: spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen;

Private Pflanzungen: spätestens 1 Jahr nach Bezug der Wohngebäude;

7.6 Folgende Gehölzarten und Qualitäten sind bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern heranzuziehen:

Bäume 1. Wuchsklasse (mind. H 3xv, StU 18-20 oder Hei 150-200)	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse (mind. H 3xv, StU 14-16 oder Hei 150-200)	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus communis
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher (mind. v. Str. 80-100)	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Eutonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Faulbaum	Rhamnus frangula
Feld-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Obstbäume (mind. H 3xv, StU 14-16) nur alte Sorten zulässig.

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ erfolgt im Sinne des § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Aufgrund dessen ist ein Ausgleich für den Eingriff nicht erforderlich.

9. Immissionsschutz

9.1 Passiver Schallschutz gegen Fluglärm

Das allgemeine Wohngebiet WA befindet sich in der Fluglärmzone Ca. In den Bauräumen sind folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohngebäuden (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) einzuhalten:

- Einhaltung eines gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maßes in Höhe von $R'_{w,ges} \geq 35$ dB für die Außenbauteile von Fassaden und Dach.
- Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719.
- Sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen zu versehen. Auf die Belüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn feststeht, dass in der Regel kein Nachtflugbetrieb herrscht.

9.2 Passiver Schallschutz gegen Straßenverkehrs- und Gewerbegeräusche

Aufgrund der Straßenverkehrs- und Gewerbegeräuschbelastung sind im Bereich der markierten Bauräume (vgl. obige Festsetzung durch Planzeichen) bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend den Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021, sind einzuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

10. Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

11. Versorgungsanlagen

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

12. Gestaltung der Gebäude

12.1 Ausrichtung der Gebäude

Die Gebäude sind mit der Gebäudeaußenwand parallel zur Grundstücksgrenze oder parallel zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

12.2 Dachform für den Bereich allgemeines Wohngebiet **WA**.

Es sind nur Flachdächer (**FD**) und Satteldächer (**SD**) zulässig.

12.3 Hauptgebäude

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

12.4 Dachüberstand

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

12.5 Fassadengestaltung

An Außenwänden sind schwarze und dunkelbraune sowie grelle und leuchtende Farben (wie z.B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) unzulässig. Ausgenommen sind schwarze Profile, Rahmen, Geländer sowie Blecharbeiten.

13. Einfriedungen

- 13.1 Die Zulässigkeit der Einfriedungen richtet sich nach der Satzung der Gemeinde Graben über die Höhe der Einfriedungen in der jeweils gültigen Fassung (Einfriedungssatzung).
- 13.2 Bei Maschendraht Einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern erfolgen [Arten siehe Pflanzliste unter Punkt E) 7.6].
- 13.3 Zaunsockel sind bodeneben zu gestalten.
- 13.4 Zwischen der Unterkante des Zauns und der Grasnarbe ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

14. Geländeänderungen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 0,35 m „Höhe/Tiefe“ zulässig. Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB sind zulässig, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauszugang, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Stellplätzen notwendig ist.

15. In-Kraft-Treten

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

Gemeinde Graben, den

.....

Andreas Scharf, 1. Bürgermeister

(Siegel)

F) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Wasserwirtschaftliche Zielsetzung und Hinweise

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

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

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

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

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

1.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser

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 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.

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 5,0 m nicht überschreiten.

1.3 Verschmutztes Niederschlagswasser

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

1.4 Anforderungen an Einzelbauvorhaben

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Hof- und Dachflächen 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.

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

2. Grundwasser

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

3. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

4. Immissionsschutz

4.1 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Graben zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

4.2 Die genannten Vorschriften und Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

4.3 Lärmschutz

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

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 217014 / 6 vom 09.08.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbegeräusche zugrunde.

Ergänzend zu der Festsetzung zum passiven Schallschutz gegen Straßenverkehrs- und Gewerbegeräusche sind folgende Punkte zu beachten:

- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt.
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel sind in o.g. Untersuchung dargestellt.

4.4 Landwirtschaft

Nördlich, östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen 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, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

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

4.5 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Um Belästigungen durch Luftwärmepumpen zu vermeiden, müssen Geräte, wenn sie außerhalb von Gebäuden errichtet werden, die Immissionsrichtwerte [tags 55 dB(A) bzw. nachts 40 dB(A)] am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Gegebenenfalls sind die Geräte zur Einhaltung dieser Vorgabe schalltechnisch wirksam ein zu hausen.

Bei der Wahl des Aufstellungsortes wird Folgendes empfohlen:

- Ausrichtung der Anlagen in Richtung der Verkehrsflächen, um einen größeren Abstand zum Nachbargrundstück zu erreichen.
- Das Gerät sollte nicht zwischen zwei reflektierenden Flächen (Hauswände, Vordach) aufgestellt werden. Wenn der Gerätelärm von massiven Wänden reflektiert wird, erhöht sich der Geräuschpegel am Immissionsort.
- Außen aufgestellte Geräte sollten nicht auf schallharten Böden wie Beton, Fliesen oder Asphalt aufgestellt werden. Besser sind z.B. Grasflächen, Rindenmulch o.ä.
- Der Luftstrom des Ventilators muss sich auf eine Länge von 3-5 m ungehindert ausbreiten können.
- Einhausung der Anlagen ist ggf. zu empfehlen.

Bei der Wahl des Gerätes wird Folgendes empfohlen:

- Aus Sicht des Lärmschutzes ist eine Innenaufstellung zu bevorzugen.
- Das Gerät sollte einen möglichst geringen Schallleistungspegel haben. Ein Schallleistungspegel von 50 dB(A) entspricht dem aktuellen Stand der Technik.
- Die Anlage darf möglichst wenig tieffrequente Geräuschanteile erzeugen. Auch dürfen Geräusche nicht tonhaltig sein, d.h. es sollten keine Einzeltöne (Brummen, Pfeifen) hervortreten.

Ausreichend dimensionierte Pufferspeicher können Anschaltvorgänge und Betriebszeiten zur Nachtzeit verringern.

5. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondeanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

6.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

6.2 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 Augsburg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechtsungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

6.3 Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Es darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

6.4 Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ist frühzeitig in die weiteren Erkundungsschritte einzubeziehen. Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dürfen im Planungsgebiet nur dann begonnen werden, wenn dadurch die Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

6.5 Aufgrund der Nähe zum Flugplatz Lagerlechfeld sollte geprüft werden, ob der räumlich getrennte Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Kampfmittel freigemessen werden muss.

7. Denkmalschutz

7.1 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.

7.2 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.

8. **Belange der Bundeswehr**

Kraneinsatz: sollte für die Errichtung der Gebäude / Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek) des Kranstandortes)
- max. Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
- Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn mindestens 3 Wochen vor Baubeginn bei folgender Behörde zu beantragen:

Luftfahrtamt der Bundeswehr
Abteilung Referat 1 d
Luftwaffenkaserne Wahn
Postfach 90 61 10 / 529
51127 Köln

Mail: LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org

G) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Graben hat beschlossen den Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ ein zweites Mal zu ändern.

Sie ist aufgrund ihrer Lage ein attraktiver Wohnort und hat dementsprechend eine hohe Nachfrage an Wohnraum zu verzeichnen. Im Zuge der Flächennutzungsplanaufstellung wurde vom Regionalen Planungsverband ein Wohnungsbedarf von ca. 615 Wohneinheiten für den Zeitraum von 15 Jahren ermittelt. Dieser Bedarf konnte bisher nicht gedeckt werden. Vom Bayerischen Landesamt für Statistik wurde 2016 der Demographie-Spiegel für Bayern herausgegeben. Demzufolge wird die Gemeinde Graben bis 2028 um 18,3 % im Vergleich zu 2014 wachsen. Dies ist das höchste Bevölkerungswachstum im Regierungsbezirk Schwaben. In absoluten Zahlen ist dies ein Plus von rd. 700 Einwohnern bis zum Jahr 2028. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,23 Personen für Gemeinden zwischen 2000 bis 5000 Einwohner in Bayern (Mikrozensus 2017) entsteht für die Gemeinde Graben ein Bedarf von rd. 315 Wohneinheiten bis 2028.

Um diesen Bedarf zu decken, möchte die Gemeinde Graben Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand schaffen. Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurden bereits die Planungsgrundlagen geschaffen und zeitgleich zur Ausweisung von rd. 7,8 ha neuen Wohnbauflächen wurden rd. 7,0 ha Wohnbauflächen, die aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Hangschichtwasser) beziehungsweise gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht zur Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen, aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen.

Die Entwicklung von Graben wird stark beeinflusst durch das Gewerbegebiet im Nordosten von Graben und der damit verbundenen Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen sowie dem bestehenden Militärflugplatz im Osten. Einerseits bestehen zum Teil erhebliche Lärmbelastigungen (Lärmschutzbereiche), andererseits besteht enormer Bedarf an Wohnraum. Die Gemeinde hat daher in einem Rahmenplan für den Bereich Graben Ost, die mögliche Entwicklung aufgezeigt und untersucht. Der Regionalplan der Planungsregion 9 im Bereich der Lärmschutzzonen um den Militärflughafen „Lechfeld“ wurde fortgeschrieben und es wurde für den Bereich Graben Ost eine Befreiung der Nutzungsbeschränkung der Lärmschutzzone veranlasst.

2. Vorgaben, Planungsalternativen

2.1 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 bevorzugt zu entwickelnde Unterzentrum Klosterlechfeld.

Nach momentanen Vorgaben durch die Regionalplanung liegt das Baugebiet noch innerhalb der Lärmschutzzone Ca des östlich von Lagerlechfeld befindlichen militärischen Flughafens Lechfeld. Wegen des inzwischen geringen Flugbetriebs ist eine Verkleinerung bzw. Änderung der regionalplanerischen Lärmschutzbereiche vorgesehen. Es wurde bereits ein Antrag der Gemeinde Graben auf Fortschreibung des Regionalplans eingereicht, mit dem Ziel, die Erweiterungsflächen als Ausnahme mit Nutzungsbeschränkungen in den Regionalplan aufzunehmen, um die dortige Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.

In der rechtskräftigen Fertigung des Regionalplans in der Fassung vom 02.07.2019 ist folgendes Ziel formuliert. Dadurch steht die vorliegende Planung den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen:

Ziel B IV 3.1.1 des Regionalplanes der Region Augsburg

Für den militärischen Flugplatz Lechfeld wird ein Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung ausgewiesen. Dieser wird in die Zonen A, B und C unterteilt, deren Umfang durch bestimmte Lärmwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel begrenzt ist und in denen folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein sollen:

In der Zone C (fluglärmbedingter Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) bis 67 dB(A)) zusätzlich die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen bzw. die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. Die Zone wird unterteilt in eine innere Teilzone Ci (mehr als 64 dB(A) bis 67 dB(A)) und eine äußere Teilzone Ca (mehr als 62 dB(A) bis 64 dB(A)). In der Teilzone Ci soll die Abrundung vorhandener Wohnbebauung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

2.2 GEL (Gemeinsames Entwicklungskonzept der Lechfeldgemeinden)

Im gemeinsamen Entwicklungskonzept der Lechfeldgemeinden Graben, Klosterlechfeld, Obermeitingen und Untermeitingen (GEL) ist eine Entwicklung und Ausdehnung der Wohnbebauung der Gemeinde Graben in Richtung Osten vorgezeichnet. Zudem soll ein Grünzug zwischen Graben und Lagerlechfeld entwickelt werden.

2.3 Flächennutzungsplan:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 04.03.2021 (10. Änderung) wird der Planbereich als Wohnbauflächen dargestellt.



Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Graben Ost“ (ohne Maßstab)

Im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde anhand einer Überprüfung der dargestellten Wohnbauflächen festgestellt, dass rund 7,5 ha Wohnbauflächen aufgrund der Bodenbeschaffenheit beziehungsweise gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht zur Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen. Diese wurden im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zurückgenommen und am östlichen Rand der Gemeinde Graben wiederaufge-

nommen. Dadurch entspricht der Planungswille der Gemeinde Graben dem landesplanerischen Ziel den Flächenverbrauch nicht zu erhöhen.

2.4 Wohnraumbedarf

Der konkrete Bedarf an Wohnbauflächen wird in der Gemeinde Graben durch eine Vormerkliste ermittelt. Aktuell haben mehr als 100 Einwohner der Gemeinde konkretes Interesse an einem Bauplatz oder einer Eigentumswohnung in Graben angemeldet. Die Gemeinde Graben betreibt eine verträgliche Baulandpolitik, deren Ziel es ist, jährlich einen Nettozuwachs von 40 bis 60 Einwohnern zu erreichen, da die Erfahrungen der letzten 15 Jahre gezeigt haben, dass mit dieser Quote die 2-zügige Grundschule stabile Schülerzahlen aufweist (ca. 180) und das Angebot an Kinderbetreuungsplätzen ohne große Neubauten bewältigt werden kann. Darüber hinaus gewährleistet diese Größenordnung eine gute Integration der neuen Einwohner in das Gemeindeleben.

In den Jahren 2014 und 2015 wurde im Rahmen einer „Vorbereitenden Untersuchung“, gefördert mit Zuschüssen der Städtebauförderung, eingehend untersucht, ob innerorts Baulandpotentiale bestehen. Grundsätzlich gilt es entlang der Fuggerstraße in Graben einige Bauernhöfe, die nicht mehr bewirtschaftet werden und im Hinterliegerbereich unbebaut sind, allerdings wurde in mehreren Gesprächsrunden mit den Eigentümern klar, dass weder eine Eigenvermarktung noch ein Verkauf dieser Flächen gewünscht wird. Einzige Möglichkeit, Bauland bereitzustellen, ist daher die Ausweisung von Wohnbaugebieten am Ortsrand.

Die Entwicklung der bereits als Wohnbauflächen ausgewiesenen Erweiterungsflächen des Baugebiets Nr. 27 nach Süden und Nr. 29 nach Norden scheitert aktuell daran, dass Eigentümer der Rohbaulandflächen nicht verkaufsbereit sind und eine Überplanung nur gegen den Willen der Eigentümer über ein Umlegungsverfahren erfolgen könnte. Der Gemeinderat zieht eine einvernehmliche Vorgehensweise vor.

3. **Lage und Beschaffenheit des Gebietes**

Das Baugebiet liegt auf den folgenden Flurnummern: Teilbereich 1149/5, Teilbereich 1181, Teilbereich 1183, 1183/12, sowie Teilbereich 1184 (Gemarkung Graben).

Es bildet den östlichen Ortsrand und wird über die Lechfelder Straße erschlossen. Etwa 150 m nordwestlich befindet sich das Schulgelände mit Bibliothek und Sporthalle.

Das Gelände ist 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.

4. **Städtebauliche Ziele**

Die Gemeinde Graben veranlasste die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“, um die baurechtlichen und städtebaulich sinnvollen Voraussetzungen zu schaffen, für die Errichtung eines Nahversorgers und für

die Verwirklichung des dringend notwendigen Wohnraums (siehe dazu im Detail unter Punkt „Wohnraumbedarf“).

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ erhielt seine Rechtskraft im Jahr 2017. Zu diesem Zeitpunkt sah der Bebauungsplan die Fläche für den Nahversorger im östlichen Teil des Geltungsbereichs vor. Der westliche Teil des Plangebietes wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die städtebauliche Entwicklung hat sich in den letzten 5 Jahren dahingehend verändert, dass sich die ursprüngliche Art der baulichen Nutzung östlich der Erschließungsstraße A in ein Mischgebiet geändert hatte. Hintergrund war der Bedarf nicht nur an Wohnraum, sondern ebenfalls für gewerbliche Flächen. Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet westlich der Erschließungsstraße A kann dieser Wandel der Gebietskategorie für den Immissionsschutz der künftigen Wohnbebauung als positiv gewertet werden. Die Bebauung im Mischgebiet dient als schallschutztechnische Barriere zwischen dem angesiedelten Nahversorger (festgesetztes Sondergebiet) und der künftigen Wohnbebauung (festgesetztes allgemeines Wohngebiet).

Die Gemeinde Graben hat für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes einen städtebaulichen Wettbewerb ins Leben gerufen. Mit diesen Vorgaben wurde ein Käufer für diese Fläche gefunden. Um die Planungsvorgaben aus dem städtebaulichen Wettbewerb mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan in Einklang zu bringen, hat die Gemeinde Graben beschlossen den Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ ein zweites Mal zu ändern.

5. Art der baulichen Nutzung

Um dem genannten Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen, ist an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO vorgesehen. Der Wohnraum soll mittels Mehrfamilienhäuser in verschiedenen Größen umgesetzt werden.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung lässt maximal drei Vollgeschosse zu. Dadurch kann Geschosswohnungsbau mit sparsamen Siedlungsformen umgesetzt werden und entspricht dadurch den landesplanerischen Zielvorgaben.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße A, die an die Lechfelder Straße angeschlossen wird. Die Straße A wird vorerst lediglich als Stichstraße in Richtung Süden hergestellt. Es soll dadurch die Option bestehen bleiben, künftig eine städtebauliche Entwicklung in Richtung Süden umsetzen zu können.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an das gemeindliche Kanalnetz 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.

8.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

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

8.3 Energieversorgung

Elektroenergie

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

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

Erdgas

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

8.4 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.

8.5 Müllbeseitigung

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

8.6 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.

8.7 Bodenversiegelungen

Die Bodenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu begrenzen.

9. Grünordnung

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

Am östlichen Ortsrand der Gemeinde Graben befindet sich eine Ortsrandeingrünung. Diese soll erhalten werden und dient gleichzeitig als Puffer zur geplanten Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet. Das Anlegen eines Geh- und Radweges in diesem Bereich ist zulässig, wenn die Ortsrandeingrünung in ihrer Funktion nicht eingeschränkt wird. Momentan befindet sich an dieser Stelle ein Feldweg, der eine Breite von ca. 4,0 m aufweist. Um die Torwirkung, die durch die künftige Bebauung an dieser Stelle entstehen kann zu reduzieren, wird der Bereich des Geh- und Radweges zu Beginn im Bereich der Lechfelder Straße auf eine Breite von 2,0 m reduziert.

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

10. Immissionsschutz

Das WA-Gebiet liegt im Einwirkungsbereich folgender Geräuscharten:

- - Lage in der Fluglärmzone Ca des Fliegerhorstes Lechfeld
- - Verkehrsgerausche der Lechfelder Straße
- - Gewerbergeräusche des Lebensmittelmarktes und des geplanten Wertstoffhofs

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren ist die Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes in Bezug auf die o.g. Geräuscheinwirkungen entsprechend den einschlägigen Regelwerken zu beurteilen. Es sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten.

10.1 Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Die Berechnungen zur Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des WA-Gebietes durch die Lechfelder Straße zeigen folgende Ergebnisse:

- Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete werden an schallzugewandten Fassaden in der nördlichen Gebietshälfte um maximal 10 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts überschritten. Im Plangebiet betragen die Überschreitungen maximal 5 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts.

An schallabgewandten Fassaden sowie in der südlichen Gebietshälfte werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten.

- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohn- und MI-Gebiete als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden im Wesentlichen nur im Bereich der nordöstlichen Baugrenzen überschritten.

Aufgrund des Straßenverkehrs sowie der Lage des Wohngebietes in der Fluglärmzone Ca sind die unter Punkt 9 „Immissionsschutz“ der textlichen Festsetzungen genannten Schallschutzmaßnahmen gegen die Verkehrsgeräusche einzuhalten.

10.2 Untersuchungsergebnisse Gewerbegeräusche

Die Berechnungen zur Gewerbegeräuschbelastung innerhalb des Plangebietes durch den Lebensmittelmarkt und den Wertstoffhof zeigen folgende Ergebnisse:

- Der in MI-Gebieten tags einzuhaltende Immissionsrichtwert der TA Lärm wird bereits an der nächstgelegenen Baugrenze um mindestens 1 dB(A) unterschritten. Im WA-Gebiet wird der Immissionsrichtwert um mindestens 4 dB(A) tags unterschritten. Während der Nachtzeit tritt in beiden Gebieten keine relevante Belastung auf.
- In Bezug auf den gemäß TA Lärm einzuhaltenden Maximalpegel für kurzzeitige Pegelspitzen (z.B. Pkw-Türenschnellen) kann der hierzu erforderliche Mindestabstand zwischen Gewerbe und der geplanten Bebauung im MI- und WA-Gebiet eingehalten werden.

Aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb der Bauräume des WA- und MI-Gebietes sind keine besonderen Schallschutzmaßnahmen gegen die Gewerbegeräusche erforderlich. Bei der Bemessung des passiven Schallschutzes gegen die Verkehrsgeräusche ist die zusätzliche Belastung durch die Gewerbegeräusche entsprechend zu berücksichtigen.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ in der Gemeinde Graben, sofern die unter Punkt 9 „Immissionsschutz“ der textlichen Festsetzungen genannten Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend beachtet werden.

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ erfolgt im Sinne des § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung. Aufgrund dessen ist ein Ausgleich für den Eingriff nicht erforderlich.

12. Flächen

Geltungsbereich	7.863 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	5.362 m ²	68 %
öffentliche Verkehrsflächen	2.221 m ²	28 %
<i>davon Bestand:</i>	<i>1.427 m²</i>	
<i>davon neu zu errichtende öffentliche Verkehrsfläche:</i>	<i>794 m²</i>	
öffentliche Grünflächen	280 m ²	4 %

H) ANLAGEN

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbelärm) – Bericht Nr. 217014 / 6 vom 09.08.2021 – IB Greiner