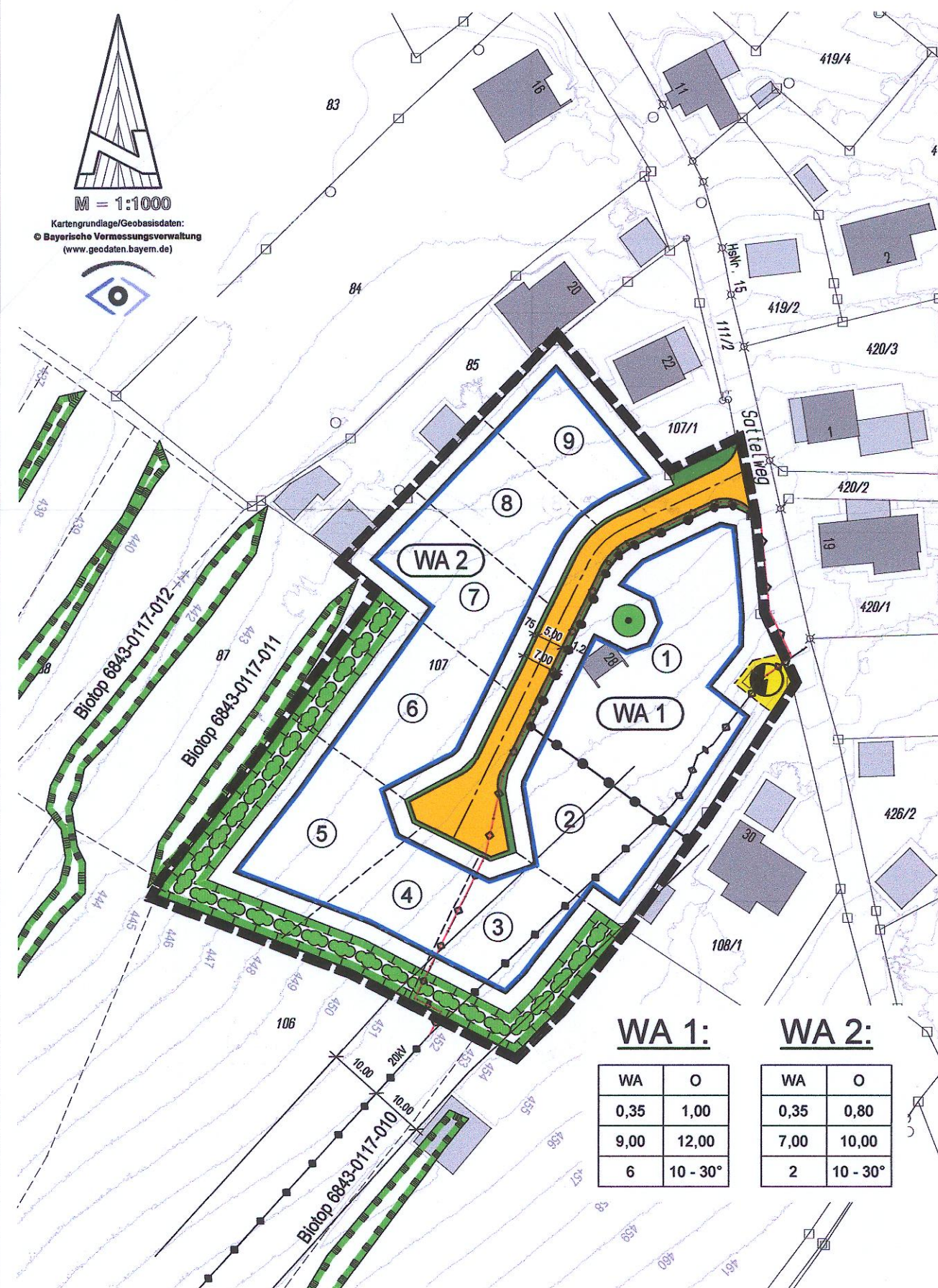
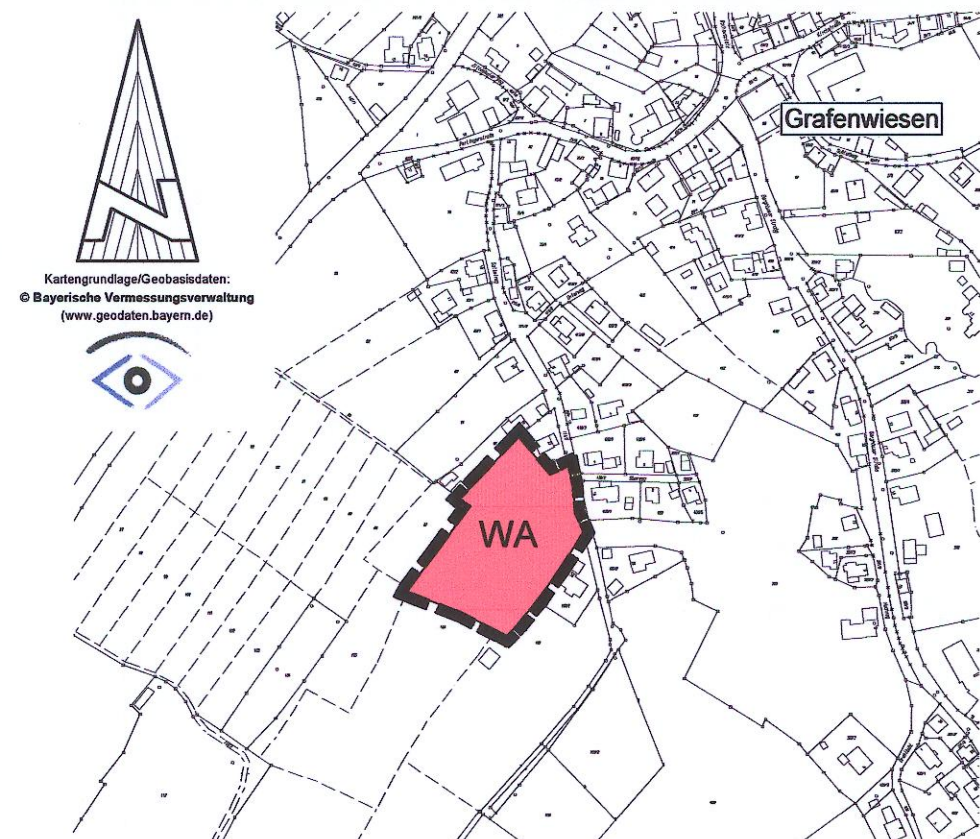




Übersichtslageplan 1:5000



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

WA 1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Baugrenze

öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität (Bayernwerk)

geplante Umlegung Mittelspannungsleitung (Bayernwerk)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Ausgleichsfläche als 3-reihige Bepflanzung

festgesetzte private 3-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern

zu erhaltende Bäume

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Nutzungsschablone:

1	2
3	4
5	6
7	8

1: Art der Nutzung
2: Bauweise: O = offene Bauweise
3: max. zulässige GRZ
4: max. zulässige GFZ
5: max. zulässige Wandhöhe
6: max. zulässige Firsthöhe
7: max. zulässige Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude
8: Dachneigung

PLANLICHE HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

bestehende Mittelspannungsleitung mit Schutzstreifen (wird teilweise verlegt)

bestehende, zu erhaltende Biotope mit Nummer

bestehende Bebauung

laufende Parzellennummer

vorhandene Flurstücksnummer

Höhenschichtlinie

Bemaßung in Metern

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Gemeinderat Grafenwiesen hat in der Sitzung vom 28.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Sattelweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2022 hat in der Zeit vom 20.04.2022 bis 20.05.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2022 hat in der Zeit vom 20.04.2022 bis 20.05.2022 stattgefunden.
- Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.06.2022 vom Gemeinderat gebilligt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2022 bis 12.08.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2022 bis 12.08.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Grafenwiesen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.10.2022 den Bebauungsplan "Am Sattelweg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.10.2022 als Satzung beschlossen.

Grafenwiesen, den 20.10.2022



Josef Häring, 1. Bürgermeister

- Der Bebauungsplan wurde am 25.10.2022 ausgefertigt.

Grafenwiesen, den 25.10.2022



Josef Häring, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Am Sattelweg" in der Fassung vom 10.10.2022 wurde am 25.10.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grafenwiesen, den 25.10.2022



Josef Häring, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan
"Am Sattelweg"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Grafenwiesen den Bebauungsplan i. d. F. vom 10.10.2022 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 10.10.2022 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 10.10.2022
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 10.10.2022
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 10.10.2022

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Grafenwiesen, den 25.10.2022



Josef Häring, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan "Am Sattelweg"



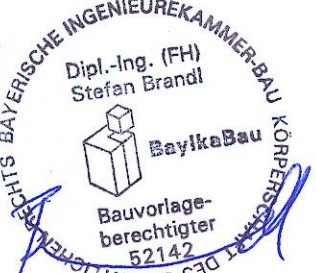
GEMEINDE GRAFENWIESEN

LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandt & Preischl
Weinbergstraße 28 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9
email: info@brandt-preischl.de

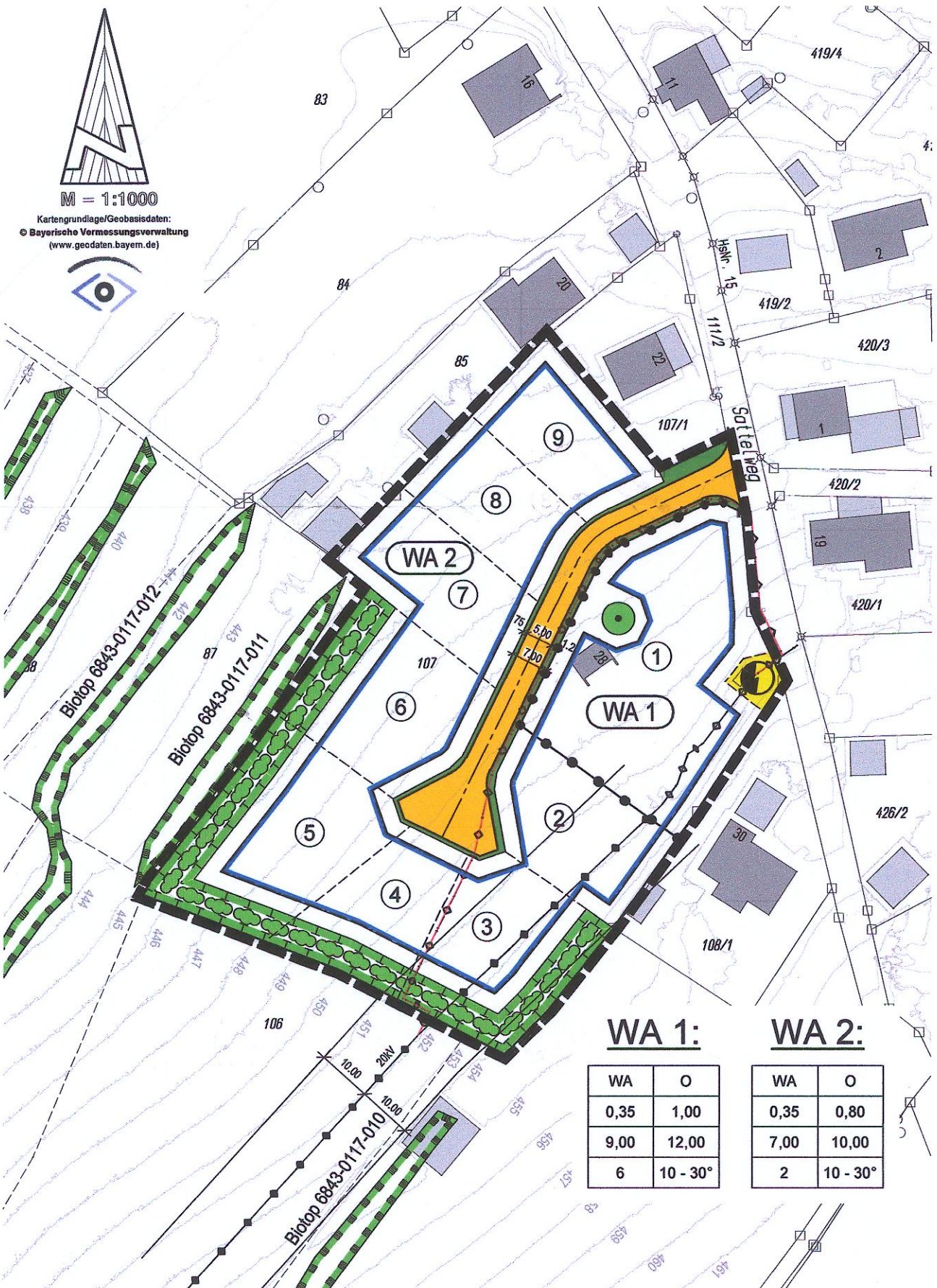


Planungsstand: 28.03.2022
13.06.2022
10.10.2022



M = 1:1000

Kartengrundlage/Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)



WA 1:

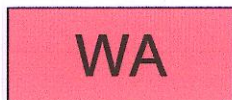
WA	O
0,35	1,00
9,00	12,00
6	10 - 30°

WA 2:

WA	O
0,35	0,80
7,00	10,00
2	10 - 30°

ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

WA 1

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Baugrenze



öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie

öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)



Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität (Bayernwerk)



geplante Umlegung Mittelspannungsleitung (Bayernwerk)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
hier: Ausgleichsfläche als 3-reihige Bepflanzung



festgesetzte private 3-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern



zu erhaltende Bäume



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



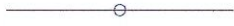
Abgrenzung des Geltungsbereiches

1	2
3	4
5	6
7	8

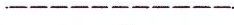
Nutzungsschablone:

- 1: Art der Nutzung
- 2: Bauweise: O = offene Bauweise
- 3: max. zulässige GRZ
- 4: max. zulässige GFZ
- 5: max. zulässige Wandhöhe
- 6: max. zulässige Firsthöhe
- 7: max. zulässige Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude
- 8: Dachneigung

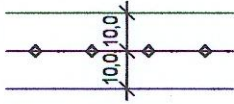
PLANLICHE HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



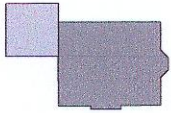
geplante Grundstücksgrenzen



bestehende Mittelspannungsleitung mit Schutzstreifen
(wird teilweise verlegt)



bestehende, zu erhaltende Biotope mit Nummer



bestehende Bebauung

③

laufende Parzellennummer

39/2

vorhandene Flurstücksnummer



Höhenschichtlinie



Bemaßung in Metern

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Grafenwiesen hat in der Sitzung vom 28.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Sattelweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vor-entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2022 hat in der Zeit vom 20.04.2022 bis 20.05.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vor-entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2022 hat in der Zeit vom 20.04.2022 bis 20.05.2022 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.06.2022 vom Gemeinderat gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2022 bis 12.08.2022 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2022 bis 12.08.2022 öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde Grafenwiesen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.10.2022 den Bebauungsplan "Am Sattelweg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.10.2022 als Satzung beschlossen.

Grafenwiesen, den 20.10.2022





Josef Häring, 1. Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde am 25.10.2022 ausgefertigt.

Grafenwiesen, den 25.10.2022





Josef Häring, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Am Sattelweg" in der Fassung vom 10.10.2022 wurde am 25.10.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grafenwiesen, den 25.10.2022





Josef Häring, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan "Am Sattelweg"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Grafenwiesen den Bebauungsplan i. d. F. vom 10.10.2022 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 10.10.2022 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 10.10.2022
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 10.10.2022
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 10.10.2022

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Grafenwiesen, den 25.10.2022



Josef Häring, 1. Bürgermeister



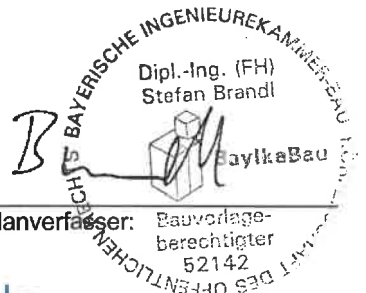
**Gemeinde
Grafenwiesen**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Am Sattelweg“

Planungsstand: 28.03.2022
13.06.2022
10.10.2022

Inhalt:	Seite
A. Planteil mit Verfahrensvermerke	
B. Textliche Festsetzungen	3
C. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
D. Begründung mit Umweltbericht	8



 Dipl.-Ing. (FH)

 Stefan Brandl

 BauyikaBau

 Planverfasser: Bauvorlage-

 berechtigter

 52142

 Ingenieurbüro für Bauwesen

Brandl & Preischl

 Weinbergstraße 28 - 93413 Cham

 Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9 email: info@brandl-preischl.de

 Beratung

 Planung

 Bauleitung


Gemeinde Grafenwiesen

Josef Häring
1. Bürgermeister

Rathausplatz 6
93479 Grafenwiesen
Tel.: 09941/9403-0
Fax: 09941/9403-26

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV im Planteil festgesetzt. Das Planungsgebiet entspricht der Fl.-Nr. 107 (Gmkg. Grafenwiesen) mit einer Fläche von 8.158 m², ca. 0,82 ha.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 14.06.2021, BGBl. I, S.1802). Die bauliche Nutzung in diesem Bereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

4. Bauweise

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

WA 1: GRZ = 0,35
GFZ = 1,00

WA 2: GRZ = 0,35
GFZ = 0,80

Folgende Traufwand- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

	WA 1	WA 2
max. Traufwandhöhe	9,00 m	7,00 m
max. Firsthöhe	12,00 m	10,00 m

Als Traufwandhöhe gilt das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand am First mit der Dachhaut. Als First gilt der höchste Punkt des Gebäudes.

- 5.1 Wohnungen je Wohngebäude

max. zulässige Wohnungen je Wohngebäude: WA 1: 6
WA 2: 2

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach und Pultdach.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 10° – 30° gewählt.

Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen. Als Material für die Dacheindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen ohne Blendwirkung zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

7. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

Verkehrsfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche < 20 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

max. zulässige Wandhöhen: 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten. Die Zufahrt zu den Garagen sowie zu sämtlichen, weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (Abflussbeiwert ψ der Fläche $\leq 0,7$). Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

Stellplätze: Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Bei Gebäuden mit 2 Wohnungen sind mind. 3 Stellplätze anzulegen, bei Mehrfamilienhäuser 1,5 Stellplätze pro Wohnung, bei ungerader Anzahl der Wohnungen ist die Anzahl der Stellplätze auf ein Ganzes aufzurunden.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Bei der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Folgende Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

Die Auffüllungen und Abgrabungen werden nach dem Urgeländeverlauf nach den Erschließungsarbeiten gemessen.

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,50 m betragen und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Mauern von max. 1,50 m Höhe zulässig.

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

11. Einfriedungen

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe.

Material straßenseitig: senkrechte Holzlattenzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben

Material seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen: senkrechte Holzlattenzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben, Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung

12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

13. Beleuchtungssysteme

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen mit einer max. Farbtemperatur von 3.000 Kelvin zu verwenden.

14. Bepflanzung und Eingrünung

14.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 402 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Esche (*Fraxinus excelsior*),
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),
 Holz-Birne (*Pyrus communis*),
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),
 Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
 Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),

Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
 Hecken-Rose (*Rosa canina*),
 Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),
 Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),
 Kratzbeere (*Rubus caesius*),
 Sal-Weide (*Salix caprea*),
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
 Öhrchen-Weide (*Salix aurita*),
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*).

14.2 Randeingrünung

Zur Eingrünung des Baugebiets im Nordwesten, Südwesten und Südosten ist eine 3-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Großsträuchern, sowie vereinzelt Streuobstbäumen oder heimischen Bäumen 2. Wuchsordnung (ca. alle 15m) zu pflanzen. (Artenauswahl siehe 14.1).

14.3 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsge-
 recht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 14.1).

Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m² Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum
 gepflanzt werden.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird.

Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

Flächige „Steinwüsten“ ohne Bepflanzung als monotone Gartengestaltung sind zu unterlassen.

14.3 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrasen auszuführen.

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Grafenwiesen und das Landratsamt Cham zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Regensburg** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
Derzeit verläuft noch eine Freileitung (20 kV) im Planungsgebiet. Diese soll in Absprache mit dem Netzbetreiber im Zuge der Erschließung erdverkabelt werden.
Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Stadt einzureichen.
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Grafenwiesen wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
7. Die Versickerung ist nach dem geltenden Regelwerk (DWA-A 138) zu bemessen und auszuführen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung). Als Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlage ist zwingend ein Sickertest durchzuführen.
8. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <https://www.elementar-versichern.de/>
Es wird auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten,...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen.
Jeder Bauherr hat während der Bauphase auf eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu achten.
9. Es wird empfohlen mit dem Bauantrag einen Freiflächengestaltungsplan bei der Gemeinde einzureichen.

D. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planung

In der Gemeinde Grafenwiesen herrscht derzeit, wie an vielen anderen Orten auch, eine große Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dringend benötigtes Bauland für den Wohnungsbau ausgewiesen werden. Das Ortsbild wird durch das Baugebiet im Anschluss an die im Norden, Osten und Süden angrenzende bestehende Bebauung erweitert.

Leerstände im Ort, durch die der Bedarf gedeckt werden könnte, sind nicht vorhanden. Ehemals baulich genutzte, brachliegende Flächen sind auch nicht vorhanden. Entsprechende andere Verdichtungen in vorhandenen Siedlungsbereichen sind auf Grund der vorhandenen Parzellierungs- und Eigentumsverhältnisse ebenfalls nicht möglich. Die zur Verfügungstellung von Bauland ist durch die Wahrnehmung von Rückkaufsrechten bei unbebauten Grundstücken leider nur sehr selten möglich. Die Gemeinde Grafenwiesen verfügt derzeit über keine freien Bauparzellen, die an Bauwillige veräußert werden könnten. Sollten notarielle Bauverpflichtungen auslaufen, nimmt die Gemeinde, wie bisher auch, das Rückkaufsrecht bei Bedarf wahr, um die vorhandenen Baulücken zu schließen und den neuen Baulandverbrauch zu reduzieren. Die bereits vorhandenen WA- und MI-Flächen in der Ortschaft Grafenwiesen befinden sich ausnahmslos in Privatbesitz. Aktuell sind im Ortsbereich ca. 30 Parzellen mit unmittelbarem Baurecht vorhanden. Die Gemeinde Grafenwiesen hat 2019 alle Grundstückseigentümer angeschrieben, ob eine Abgabebereitschaft vorhanden wäre. Da sich lediglich 3 Grundstückseigentümer zu einem Verkauf an die Gemeinde bereit erklärt haben, sind demnach die Möglichkeiten der Innenentwicklung in Form von Baulückenschließungen und Nachverdichtung nur sehr eingeschränkt gegeben. Da schon mehr Anfragen, als potentielle Bauparzellen vorliegen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mehr als gerechtfertigt, um Bauland für die junge Bevölkerung zu schaffen.

Die bisherige Einwohnerentwicklung und die prognostizierte Weiterentwicklung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern, Stand August 2021) sagen für Grafenwiesen einen leichten Rückgang von ca. 4 % voraus. Um dieser negativen Entwicklung entgegenzuwirken sind Bau- und Wohnmöglichkeiten für die heimische, junge Bevölkerung zu schaffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird diesem Umstand Sorge getragen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes strebt die Gemeinde Grafenwiesen eine kontinuierliche, aber in Bezug auf den demographischen Wandel, verhältnismäßige Bevölkerungsentwicklung an. Es soll verhindert werden, dass bauwillige Bürger der Gemeinde Grafenwiesen, aufgrund fehlender Baumöglichkeiten, in andere Gemeinden ausweichen müssen.

Im Sinne einer kontinuierlichen Gemeindeentwicklung, zur Sicherung der gemeindlichen Leistungsfähigkeit und der kommunalen öffentlichen Einrichtungen ist die Ausweisung von neuen, attraktiven und bezahlbaren Baumöglichkeiten für Einheimische und Neubürger mehr als gerechtfertigt.

Ein weiterer wesentlicher Grund für die Ausweisung des Baugebietes in diesem Bereich ist die Bereitstellung des Baulandes. Die betroffenen Grundstücke werden nach Abschluss des Bauleitverfahrens bebaut. Durch die Bereitstellung von Bauland soll auch der Landflucht der jungen Bevölkerung entgegengewirkt werden. Oft findet diese Nachfrage keine freien Flächen im innerörtlichen Bereich, so dass Neuerschließungen am Ortsrand etabliert werden müssen, die sich im Laufe von künftigen Bauleitverfahren weiter verdichten lassen und final einen geschlossenen Ortscharakter erzielen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sattelweg“ soll die Grundlage für die Schaffung von 9 Bauparzellen geschaffen werden. Der Gemeinde Grafenwiesen und dem Grundstückseigentümer liegen derzeit bereits mehrere konkrete Anfragen und Anträge für die neuen Bauflächen vor, wobei der überwiegende Teil der Anträge aus dem Kreis der einheimischen, jungen Bevölkerung stammt. Um ein möglichst breit gefächertes Spektrum an Bauplätzen bieten zu können, weisen die geplanten Parzellen Flächen von ca. 530 m² bis ca. 1.670 m² auf. Vom Tiny-Haus bis zum Mehrfamilienwohnhaus soll alles möglich sein, wobei letzteres nur auf der Parzelle 1 möglich sein soll. Auf den restlichen Parzellen sollen ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden.

Die Wünsche und Ansprüche von Bauwerbern an ihr zukünftiges Eigenheim haben sich in den letzten Jahren, nicht zuletzt auch wegen der Corona-Pandemie, gewandelt. Zudem wird es durch die teils enormen Preissteigerungen im Baubereich für viele Menschen fast unmöglich, ein Einfamilienhaus zu finanzieren. Dadurch steigt die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen. Auch für viele Singles und kinderlose Paare werden Wohnungen immer attraktiver. Dieser Trend trifft zum

Teil auch auf Senioren zu, die im Alter nicht mehr ein Einfamilienhaus einschl. Garten unterhalten können und wollen. Um diesem Umstand Sorge zu tragen sollen auf der Parzelle 1 bis zu 6 Wohneinheiten zugelassen werden.

Das Ortsbild wird durch das Baugebiet im Anschluss an die bereits im Norden, Osten und Süden bestehende Bebauung erweitert. Eine städtebauliche Unverträglichkeit des geplanten Baugebietes ist nicht zu erwarten.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

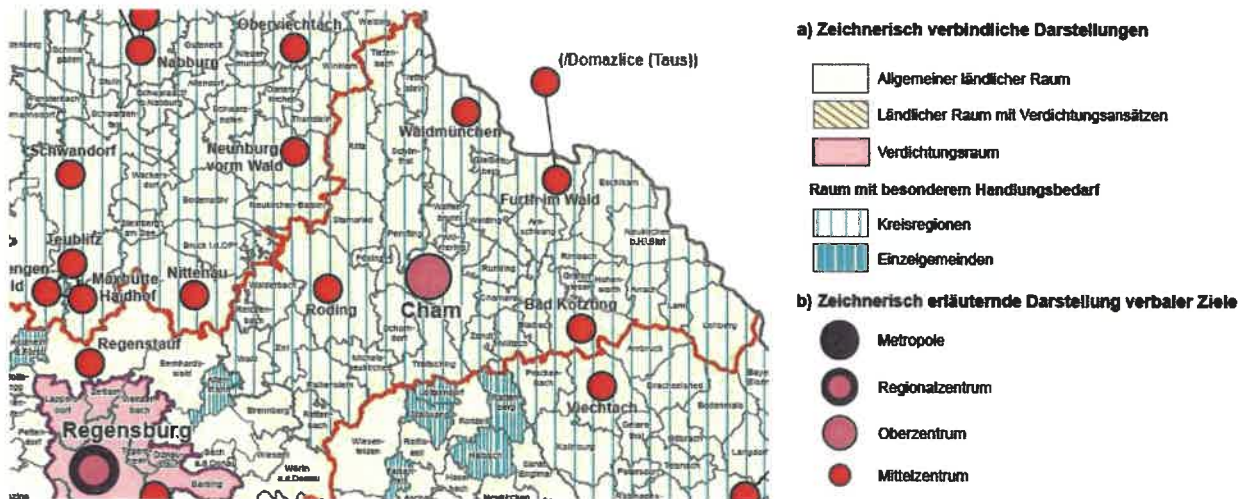


Abb. 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Auszug Strukturkarte

Grafenwiesen ist gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 als ländlicher Raum dargestellt und liegt in der Region 11 – Regensburg. Der gesamte Landkreis Cham und somit auch die Gemeinde Grafenwiesen ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Ziel des LEP ist es, gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu schaffen. Deshalb wurden u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) im LEP 2018 formuliert:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

Ziel: In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Grundsatz: Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

Ziel: Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

Grundsatz: Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

Ziel: Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern

Grundsatz: Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

Grundsatz: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Grundsatz: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Ziel: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

Grundsatz: Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Ziel: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die vorliegende Bauleitplanung steht weitestgehend im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

Das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ lässt sich in Grafenwiesen nur bedingt oder kleinräumig umsetzen. Nachverdichtungen in vorhandenen Siedlungsbereichen sind auf Grund der vorhandenen Parzellierungs- und Eigentumsverhältnisse meistens nicht möglich. Die derzeitige Einwohnerentwicklung der Gemeinde Grafenwiesen erfordert ein größeres Angebot an Bauflächen, welches innerorts schlichtweg nicht zur Verfügung steht.

2.2 Regionalplan

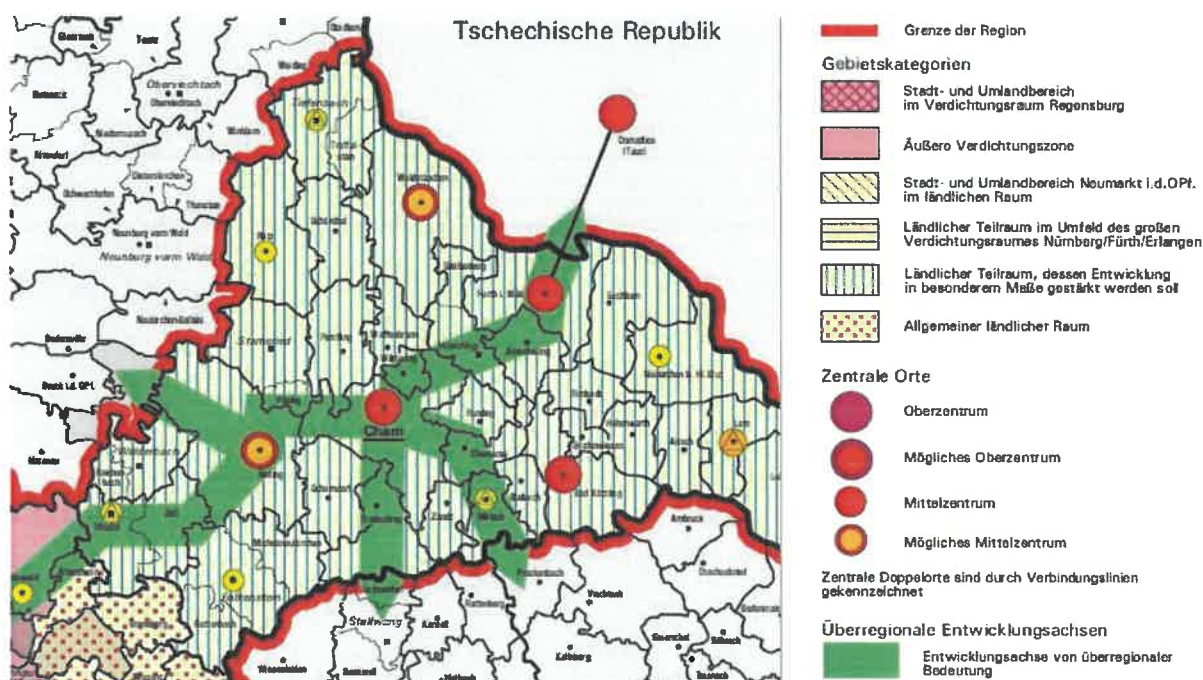


Abb. 2: Regionalplan 11 – Regensburg, Auszug Raumstrukturkarte

Die Gemeinde Grafenwiesen ist gem. Regionalplan 11 – Regensburg als ländlicher Raum eingestuft. Der komplette Landkreis Cham ist als ländlicher Raum ausgewiesen, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.

Aus der vorliegenden Bauleitplanung lassen sich keine größeren Diskrepanzen zum Regionalplan erkennen.

2.3 Flächennutzungsplan



Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Grafenwiesen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grafenwiesen ist das Planungsgebiet als Fläche Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Mit der vorliegenden Planung werden die Vorgaben des Flächennutzungsplans umgesetzt.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 3.1 Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Grafenwiesen und grenzt im Norden, Osten und Süden an die bestehende Bebauung an. Im Westen wird es begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen.
Die Größe des gesamten Bebauungsgebietes beträgt ca. 0,82 ha.
Die Flurnummer 107 der Gemarkung Grafenwiesen entspricht dem Planungsgebiet.
- 3.2 Das Gelände ist ein Nordwesthang. Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 10 %.
- 3.3 Der Boden besteht überwiegend aus sandig-steinigen Schluff. In tieferen Lagen ist zu erwarten, dass der Grobkornanteil zunimmt (Gehängelehm mit Blockschuttlagen).
- 3.4 Erfahrungsgemäß wird auf dem Grundstück auf Grund des bindigen Untergrundes eine Versickerung nur schwerlich möglich sein.
- 3.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.
- 3.6 Auf der überplanten Fläche sind keine Altlasten bekannt.



Abb. 4: Luftaufnahme – geplantes allgemeines Wohngebiet

4. Geplante bauliche Nutzung

- 4.1 Das Planungsgebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht der Flurnummern 107 der Gemarkung Grafenwiesen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,82 ha.
- 4.2 Der Bebauungsplan weist insgesamt 9 Parzellen auf. Es sind generell Einzel- und Doppelhausbebauungen vorgesehen.
- 4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
Der gesamte Geltungsbereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die max. GRZ wird auf 0,35 und die max. GFZ auf 0,80, bzw. 1,0 festgesetzt.

4.3 Flächennutzung:

Nettobauland (Bauparzellen)	ca. 7.294 m ²	89 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 577 m ²	7 %
Öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün	ca. 222 m ²	3 %
Trafostation	ca. 65 m ²	1 %
Bruttobauland	ca. 8.158 m²	100 %

5. Erschließung

- 5.1 Das Planungsgebiet wird überörtlich über die Staatsstraße St 2140 Bad Kötzting – Grafenwiesen und im weiteren Verlauf über die Ortsstraße „Am Sattelweg“ erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die neu zu errichtende Anliegerstraße.
- 5.2 Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Grafenwiesen sichergestellt.
- 5.3 Die Schmutzwässer und die Oberflächenwässer des Baugebietes werden an die bestehende Kanalisation in der Ortsstraße „Am Sattelweg“ angeschlossen. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gesichert.
- 5.4 Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Cham sichergestellt.
- 5.5 Die Stromversorgung wird über das Netz der Bayernwerk AG sichergestellt. Derzeit verläuft noch eine Freileitung (20 kV) im Planungsgebiet. Diese soll in Absprache mit dem Netzbetreiber im Zuge der Erschließung erdverkabelt werden.

6. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken des Baugebietes soll die Durchgrünung zusätzlich verstärkt werden. Die im Nordwesten, Südwesten und Südosten festgesetzte 3-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Großsträuchern mit vereinzelt Streuobstbäumen (ca. alle 15m) dienen als Pufferzonen hin zur freien Landschaft. Bestehende Hecken bleiben erhalten.

7. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

7.1 Standort

Das geplante Baugebiet „Am Sattelweg“ liegt am westlichen Ortsrand von Grafenwiesen, im Norden und Osten grenzt das Planungsgebiet an die bestehende Bebauung im Sattelweg an. Im Westen und Süden grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Baugebiet fällt nach Nordwesten ab und weist ein Gefälle von ca. 8 % auf.

Ergebnis:

Die Lage ist für eine Besiedlung geeignet.

7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich und als Gartenfläche genutzt (Grünlandnutzung), was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Das größtenteils Fehlen von Gehölzstrukturen schließt einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse aus. Bestehende Gehölze wurden im Rahmen eines notwendigen Gehölzrückschnitts außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt. Eine große Wald-Kiefer bleibt erhalten und wird in die Planungen mit integriert. Bei dem geplanten Vorhaben kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Bebauungsplanung berührt werden. Da im Planungsgebiet keine Biotop beeinträchtigt werden, die einen Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, ist eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht gegeben.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist daher nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht spricht somit nichts gegen das geplante Vorhaben.



Abb. 5: Intensiv genutzter Garten bzw. Grünland

7.3 Mensch / Emissionen

Die vom geplanten Baugebiet ausgehende Lärmemission ist als gering einzustufen.

7.4 Klima / Luft

Die Gemeinde Grafenwiesen liegt auf 410 – 650 m ü. NN und gehört zur Landschaft des Bayerischen bzw. des Oberpfälzer Waldes. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei ca. 7 - 8° Celsius, der durchschnittliche, jährliche Niederschlag beträgt ca. 700 – 800 mm. Das geplante Baugebiet ist ein Nordwesthang.

Ergebnis: Der Luftaustausch ist durch die offene Bauweise nicht eingeschränkt. Eine verstärkte Aufheizung durch die Bebauung und die Erschließungsstraße ist nur in geringstem Maße möglich.

7.5 Boden / Wasser

Die Lage des Grundwasserspiegels im geplanten Baugebiet ist nicht bekannt. Anstehendes Schichtenwasser und Vernässungen durch solches konnten nicht festgestellt werden. Es ist jedoch möglich, dass Schichtenwasser bis nahe an die Geländeoberfläche im Planungsgebiet vorhanden ist und nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken wird abgeleitet und dem geplanten Mischwasserkanal zugeführt. Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen jeweils max. 1,50 m betragen. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Straßen werden Flächen versiegelt. Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerten Belastungen.

Ergebnis: Um den Schutz des Bodens und des Wassers zu gewährleisten werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

7.6 Kultur / Sachgüter

Nicht betroffen.

7.7 Pflanzen / Tiere

Die intensiv, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise auf Fettwiesen auftreten, beherrscht. Die Artenzusammensetzung weist auf regelmäßige hohe Düngergaben hin.

Nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, befindet sich das kartierte Biotop-Nr. 6843-0117-011, welches folgendermaßen beschrieben wird:

„Böschungen ca. 0,5-1,2(2,5) m hoch, ca. (15)30-60 Grad geneigt, nordwest-exponiert, lokal anstehendes Gestein, mit verbreiterten Bereichen; dominierende Gehölze sind Eiche, Birke, Hasel und Brombeere; Bäume ca. 10-20 jährig, einzelne auch älter, Eichen bis ca.60 jährig (Fl.1,2); Ranken mit Grasfluren und kleinen Gebüschabschnitten; durch angrenzende Acker- und Wechselgrünlandflächen sind die Grasfluren meist eutroph.; einige Teilflächen nur mit geringer Qualität; bei angrenzenden Dauergrünland und entlang von Feldwegen überwiegend magere Bereiche; teils auch entlang der Hecken schmale magere Grassäume, in sonnen-exponierten Lagen; Zur Abmagerung sollten die Grasfluren gelegentlich gemäht und das Mähgut entfernt werden!

Fläche 11: Ranken mit Grasfluren, nur vereinzelt Gebüsche oder Bäume.“

Das Biotop befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und wird von den Baumaßnahmen nicht berührt.



Abb. 6: Luftaufnahme – kartierte Biotope

Das Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald beginnt erst im Anschluss in nordwestlicher bzw. südwestlicher Richtung.

Das FFH-Gebiet „Oberlauf des Weißen Regens bis Kötzing mit Kaitersbachaue“ beginnt erst 300 m in westlicher Richtung im Flusstal des Weißen Regens, das Gebiet ist vom Vorhaben nicht betroffen.

Potenzielle, natürliche Vegetation:

Nach der potenziellen natürlichen Vegetation ist das Planungsgebiet ein Beerenstrauch-Tannenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Torfmoos-Fichtenwald.

Die reale Vegetation im Planungsgebiet zeichnet sich durch ein intensiv genutztes, landwirtschaftliches Acker- und Grünland aus. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen ähnliche Nutzungen auf. Bestehende Heckenstrukturen und Einzelsträucher bleiben erhalten. Formen der potentiellen, natürlichen Vegetation sind auf dem Areal des Planungsgebiets durch die gegenwärtige Nutzung nicht mehr erkennbar.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen sind nur angrenzende landwirtschaftlich, genutzte Flächen durch Staubentwicklung und Baulärm betroffen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den täglichen Betriebsablauf werden Störungen für die angrenzenden Lebensräume erwartet. Versorgungsleitungen und Wege werden gebündelt.

Sowohl der Lebensraum als auch das Gleichgewicht der vorhandenen Tierwelt soll so gut wie möglich erhalten und geschützt werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Schutz von Insekten: - für die Straßenbeleuchtung werden nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (LED) verwendet
- Schutz von Kriechtieren: - bei Einfriedungen sind keine Sockel zulässig (nur Punktfundamente)
- zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten

Ergebnis:

Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als mittlere Erheblichkeit einzustufen.

7.8 Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und in der Naturraum-Untereinheit „Regensenke“ (Quelle: LfU).

„Die Landschaft der Regensenke trennt die Gebirgskämme des Hinteren Bayerischen Waldes vom Vorderen Bayerischen Wald und dem Falkensteiner Vorwald. Die durchschnittlichen Höhen der ungliederten Muldenregion, die sich hin zur Cham-Further-Senke öffnet, liegen bei 600-700 m ü. NN. Die Böden sind steinig und flachgründig, in den Muldenlagen herrschen anmoorige Nassböden vor. Die klimatischen Voraussetzungen sind im Vergleich zu den umgebenden Naturräumen für die Landwirtschaft günstiger. Wald, Grünland und Äcker verteilen sich etwa zu gleichen Teilen in sehr kleinräumigem Wechsel.

Die Regensenke wird als geologische Besonderheit vom Pfahl durchzogen, der an vielen Stellen in Form markanter Felsgruppen in der Landschaft sichtbar wird. Entstanden ist der Pfahl durch Bewegungen der Erdkruste im Erdaltertum. Dadurch öffnete sich vor über 300 Millionen Jahren ein System von Spalten, das sich mit Quarz aus tieferen Zonen füllte. Im Laufe der Zeit wurden die Deckgesteine abgetragen und die Quarzgänge blieben als sogenannte Härtlinge stehen. Diese wallartigen Strukturen haben schon unsere Vorfahren beeindruckt, die dafür die Bezeichnung „Teufelsmauer“ fanden. Der Pfahl gilt als Extremstandort mit besonderen Pflanzen- und Tierarten, die dort ihren optimalen Lebensraum finden.

Hauptfließgewässer der Senke ist der Regen, der sich aus dem Zusammenfluss von Schwarzem und Weißem Regen bildet. Kurz vor dem Zusammenfließen ist der Schwarze Regen zum Blaubacher See aufgestaut. Viele Bereiche des Schwarzen und Weißen Regens sind jedoch als weitgehend naturnah zu bezeichnen. Der Weiße Regen entsteht durch die Zusammenflüsse zahlreicher Quellbäche aus dem Arbergebiet und dem Osseer-Seewand-Kamm und durchfließt als schmaler, sich leicht windender Fluss die Regensenke.“

Im Bereich von Grafenwiesen ist diese Landschaft von einem hügeligen Charakter geprägt. In den Tälern ist die Landschaft von zahlreichen Bächen durchzogen, die zum Regen hin nach Norden oder nach Süden zum Perlbach entwässern.

Das Planungsgebiet ist nicht geprägt von dieser Strukturvielfalt, der landschaftstypische Charakter tritt hier nicht hervor. Einen Kontrast dazu bildet ein Blick in die nähere Umgebung, wodurch der facettenreiche Charakter am Landschaftsbild durch Waldränder, Feldgehölze und Bachtäler verdeutlicht wird.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die angrenzende, bestehende Bebauung im Baugebiet „Am Sattelweg“ und die Staatsstraße St 2140 geprägt.

Ergebnis:

Das geplante Baugebiet stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar.

Es werden Festsetzungen (s. Teil B, Pkt. 15) zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

8. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –reduzierung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie für das geplante Allgemeine Wohngebiet entstehen, werden durch Vermeidungsmaßnahmen möglichst geringgehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden soweit als möglich reduziert. Im Einzelnen sind innerhalb der Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

8.1 Schutzgut Wasser

- Örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge und Abführung des Oberflächenwasser in die innerhalb des Baugebietes liegenden Grünzüge,
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten

8.2 Schutzgut Mensch

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.

8.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

- Bereiche der archäologischen Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

8.4 Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Stellflächen
- künftige Grünflächen sollen in der Bauphase vor Bodenverdichtung geschützt werden.
- Schichtengerechte Lagerung und Wiedereinbau der unterschiedlichen Bodenhorizonte während der Bauphase.

8.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen in der Eingrünung
- Verwendung von insektenfreundlicher und energiesparender, warmweißer LED-Beleuchtung
- Vermeidung von Sockelmauern bei Einfriedungen, nur Punktfundamente bei Zäunen
- Bei Einzäunungen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einhalten, damit Wechselbeziehungen von Kleintieren zur freien Landschaft gefördert werden können.

8.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Verwendung von standorttypischen Gehölzarten
- Durchgrünung der Grundstücksflächen
- Begrenzung und Staffelung der Gebäudehöhen

8.7 Schutzgut Klima / Luft

- Pflanzung von Hecken und Bäumen zur Staubbindung.

8.8 Grünordnerische Maßnahmen

- Fassadenbegrünung
- geringmögliche Versiegelung von Stellflächen
- Festlegung von Baumstandorten

9. Ausgleichsmaßnahmen

9.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Gesamtfläche des Grundstücks:	8.158 m ²
abzgl. Trafostation:	65 m ²
<u>abzgl. Grünflächen im Baugebiet mit Eingrünung:</u>	<u>1.355 m²</u>
Gesamtfläche Eingriffs:	6.738 m²

Kompensation (lt. des neuen Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft)

Bewertung Schutzgut Arten und Lebensräume

Biotop und Nutzungstypen (BNT) geringerer Bedeutung

⇒ 3 Wertpunkte (Grünland)

⇒ 5 Wertpunkte (Privatgarten, strukturarm)

festgesetzte GRZ = 0,35

Ermittlung Ausgleich in Wertpunkten:

(3.278 x 3 WP x 0,35)	3.442 WP
<u>(3.460 x 5 WP x 0,35)</u>	<u>6.055 WP</u>
Summe	9.497 WP
abzgl. Planungsfaktor (festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen):	- 20 %
Ausgleichsbedarf in Wertpunkten:	7.598 WP

Ausgleich auf intensiv bewirtschaftetem Grünland (G11) ⇒ 3 Wertpunkte

Aufwertung zu einer Hecke trocken warmer Standorte (B111) ⇒ 12 Wertpunkte

Ermittlung des Aufwertungspotentials: 9 Wertpunkte

7.598 WP : 9 WP = 844 m²

Summe Ausgleichsbedarf 844 m²

Der Grundstückseigentümer stellt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde innerhalb des Baugebietes eine Fläche von ca. 960 m² (Hecke mit 160 x 6 m) zur Verfügung (Teilflächen der Fl.-Nr. 107 Gemarkung Grafenwiesen).

9.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch das Baugebiet „Am Sattelweg“ vorgesehen:

Entwicklung ökologisch hochwertigere Fläche auf interner Ausgleichsfläche:

Das bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünland (Teilflächen der Fl.-Nr. 107 Gemarkung Grafenwiesen) soll an den Rändern des Flurstücks-Nr. 107 zur freien Landschaft hin durch nachstehende Maßnahmen aufgewertet werden:

- Herausnahme der Flächen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neusaat / Narbenverbesserung
- Keine Verwendung von Pflanzenschutzmittel
- Keine Düngung
- Pflanzung einer 3-reihigen Hecke mit standortheimischen Pflanzen in autochthoner Pflanzqualität als Ausgleichsfläche nach der Pflanzliste unter Teil B 14.1 mit einer Breite von 6 m
- Schutz der jungen Pflanzen vor Wildverbiss.
- Anlage von Lesesteinriegeln mit lockeren Sandsubstrat an den sonnenbeschienenen Seiten der Hecke
- Evtl. Freistellen des direkt anstehenden Grundgesteins in Abschnitten

Der Flächenbedarf für diese Maßnahme wird mit ca. 960 m² angesetzt (160 × 6 m). Die Flächen werden rechtlich gesichert, solange der Eingriff besteht.

Die Maßnahmen für den Ausgleich auf der Fl.-Nr. 107 Gemarkung Grafenwiesen soll einen naturnahen, strukturreichen Trockenstandort schaffen. Dadurch werden beste Voraussetzungen bei der Entwicklung zu einer hochwertigen Fläche für die Flora und Fauna geboten.

Mit der Ausgleichsfläche wird der Komplex der strukturreichen Hecken in der westlichen und südlichen Umgebung, die direkt in der angrenzenden Umgebung des Eingriffs stocken, vergrößert. Lücken im Bereich des Biotopverbundes werden geschlossen. Langfristig stellt sich eine erhebliche Qualitätsverbesserung in Form eines Trockenstandortes mit natürlichen Steinschüttungen für Reptilien und Insekten ein.

9.3 Landschaftliches Leitbild für Ausgleich und Ersatz

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Situation liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen auf dem Ausgleich der Beeinträchtigung des umgebenden Landschaftsraumes und der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild.

Als Leitbild der Eingrünung dienen die vorhandenen Hecken- und Feldgehölzränder in der Umgebung des Planungsgebietes.

9. Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Herbst 2022 / Frühjahr 2023 begonnen werden.

Cham, den 10.10.2022

