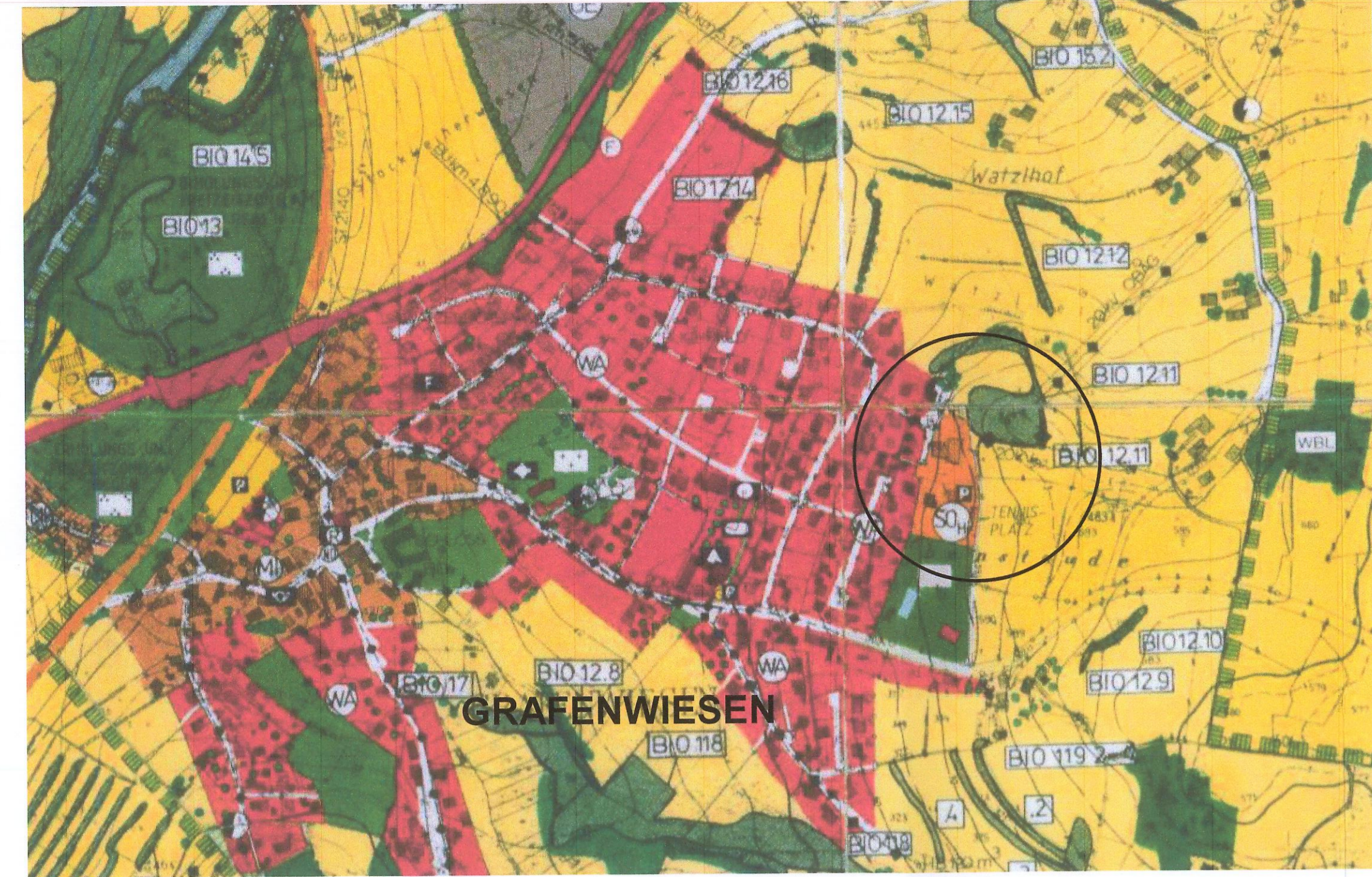


ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



FESTSETZUNGSPLAN M 1:1000



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der Baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Hotel Sondergebiet (Hotel)

2.0 Mass der Baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 max. Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche

3.0 Bauweise, Baugrenzen (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise Baugrenze

4.0 Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberechtigte Erschließungsstraße
Private Stellplätze
Feuerwehrumfahrt
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Ein- und Ausfahrt

5.0 sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB) für das Sondergebiet Hotel
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB) des ursprünglichen Bebauungsplanes
Grenze bisheriger Geltungsbereich ohne Erweiterung Sondergebiet
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach BayBO, BauGB und BauNVO

Für das Sondergebiet Hotel 'Birkenhof' gelten ausschließlich folgende Festsetzungen und sind Bestandteil dieser Satzung:

- 1. Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Hotel § 11, Abs. 1, 2 BauNVO 1990 - max. GRZ 0,8
2. Maß der baulichen Nutzung: Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen.
3. Bauweisen und Abstandsflächen: Gemäß der Eintragung in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) gilt für das Sondergebiet die "abweichende Bauweise".
4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen: Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1, 2 BauNVO sind zulässig.
5. Gestaltung der baulichen Anlagen: Die max. zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen ist gemäß der Eintragung in der Planzeichnung...
6. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze: Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
7. Werbeanlagen: Werbeanlagen sind zulässig. Sie sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu erhalten...
8. Außenbeleuchtung: Für die Außen- und Straßenbeleuchtung dürfen nur insektenverträgliche Leuchtssysteme...
9. Solar- und Photovoltaikanlagen: Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen von Gebäuden zulässig.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- 1.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
1.1 Private Grünflächen: Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu erhalten.
1.2 Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindung: Die Flächen sind nach folgendem Schema zu erhalten bzw. zu gestalten:
2.0 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
2.1 Pflanzgebote für hochstämmige Laubbäume: Zur Gestaltung der privaten Grünflächen wird die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt.
2.2 Pflanzgebote für Hecken: Zur Ortsrandgestaltung und -eingrünung wird im Bereich der dargestellten Sträucher die Pflanzung von standortheimischen Strauchhecken festgesetzt.
2.3 Pflanzgebote zur Stellplatzbegrünung: Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen ist pro 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB) im direkten Umfeld der Stellplatzflächen zu pflanzen.
2.4 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen gem. § 1a BauGB: Als externe Ausgleichsflächen werden Teilflächen der Fl.Nrn. 354 (mit insg. 3.400 m²) und 593 (mit insg. 2.250 m²), beides GmG, Grafenwiesen festgesetzt.
2.5 Artenschutzmaßnahmen: Die Rodung von Gehölzen und notwendige Baufeldberäumung ist gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten und somit nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Grafenwiesen erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1) zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 50) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 1057) die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „BUCHFELD“ Sondergebiet Hotel "Birkenhof" als

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Erweiterung umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 274, 275, 275/1, 275/2, 275/4, 275/5, 301/54, 301/54, 591/3 und 591/4 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 301/20, 301/26, 301/43, 591/2, 591 und 592 alle Gemarkung Grafenwiesen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst zusätzlich das Grundstück Fl.Nr. 301/21 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 301/19 und 301/20 alle Gemarkung Grafenwiesen.

Die genauen Abgrenzungen der Gebiete sind dem Lageplan M 1:1000 zu entnehmen der Bestandteil des Planentwurfes vom 01.03.2023 ist.

§ 2 Festsetzungen

Der Bebauungsplan zur 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchfeld“ in Grafenwiesen wird wie im Plan des Architekturbüros Schneider | Schratthalter in der Fassung vom 01.03.2023 dargestellt festgesetzt.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan zur 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchfeld“ in Grafenwiesen besteht aus:
1. Übersichtslageplan M 1:5000
2. Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil, den Planlichen Festsetzungen und den Textlichen Festsetzungen
3. Begründung mit Umweltbericht

§ 4 Inkrafttreten

Die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchfeld“ in Grafenwiesen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Grafenwiesen, den 20. April 2023

Sabine Steinlechner, Erste Bürgermeisterin

Nutzungsschablone

Table with 3 columns: Nutzung, max. zulässige Gebäuhöhe in m, Grundflächenzahl GRZ, max. zulässig, Bauweise

6.0 Grünflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

7.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

zu pflanzende Einzelbäume:

Pflanzgebot Laubbäume, Hochstamm, Pflanzstellung lagernäßig nicht bindend (geringe Verschiebungen sind möglich)

zu pflanzende Strauchgruppen:

Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke, Pflanzstellung lagernäßig nicht bindend (geringe Verschiebungen sind möglich)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1, 2

8.0 Hinweise; Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Flurstücksgrenzen
bestehende Bebauung - außerhalb Geltungsbereich
bestehende Bebauung - innerhalb Geltungsbereich
geplante/ genehmigte Bebauung - innerhalb Geltungsbereich
Flurstücknummern
vorhandene Böschung
geplante Böschung
Höhenlinien Bestand
Biotopfläche mit Biotopnummer

10. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern: Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind zulässig sofern sie sich der Gebäudestruktur und dem Geländeverlauf (Urgelände) anpassen. Stützmauern sind als Trockenmauern aus Natursteinen in einer max. Höhe von 1m (Oberkante der Mauer), bezogen auf das Ugelände, zu errichten. Das Überwinden von größeren Geländeunterschieden, soll durch ein terrassenartiges Anlegen von Stützmauern und Böschungen erfolgen. Kellergeschosse von Gebäuden unter der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberkante dürfen auf eine Länge von 3 m, durch Lichtgräben oder sonstige Abhöschungen freigelegt werden.

11. Einfriedungen: Zur Einfriedung des Privatgrundstückes sind Holzzäune (ausschließlich senkrechte Lattenzäune und Hanichzäune), sowie hinterpflanzte Drahtzäune in Silbergrau (nach Punkt 2.2 Grünordnerische Festsetzungen) jeweils ohne Sockel von 1,10 m bis 1,50 m Höhe zulässig (Unterkannte = natürliches Gelände, Oberkannte = OK Holzlatte).

12. freiliegende Tiefgaragen: Nicht überbaute freiliegende Tiefgaragen sind mit mind. 60 cm Mutterboden zu überdecken, um eine Bepflanzung und Grünflächenutzung zu ermöglichen.

13. Stellplätze: Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Rasenpflaster, Kiesgebundene Decke, Schotterrassen, etc.)

Landschaftsarchitekt TEAM 4 Bauernschmitt + Wiemer Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH Oedenberger Str. 65 90491 Nürnberg Tel. 0911/59357-0 Fax 0911/5935799

BEBAUUNGSPLAN "BUCHFELD" Sondergebiet Hotel "Birkenhof" 4. Änderung und 1. Erweiterung

GEMEINDE : GRAFENWIESEN
LANDKREIS : CHAM
REG. BEZIRK : OBERPFALZ

- Verfahrensvermerke:
1. Der Gemeinderat Grafenwiesen hat in der Sitzung am 30.07.2018 die 4. Änderung und 1. Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Buchfeld“ beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.12.2018 hat in der Zeit vom 07.02.2019 bis 08.03.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.12.2018 einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom 31.01.2019 bis 08.03.2019 stattgefunden.
4. Die 4. Änderung und 1. Erweiterung in der Fassung vom 19.02.2022 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 28.03.2022 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2022 bis 20.05.2022 öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
5. Aufgrund der bei der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen des Landratsamtes Cham (Schreiben vom 18.05.2022) war der Bebauungsplanentwurf gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nochmals zu überarbeiten.
6. Die 4. Änderung und 1. Erweiterung in der Fassung vom 11.07.2022 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 25.07.2022 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2022 bis 28.08.2022 öffentlich ausgelegt (verkürzte Auslegungsfrist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB) und die Behörden (Landratsamt Cham) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2022 bis 28.08.2022 (Fristverlängerung) beteiligt.
7. Aufgrund der bei der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen des Landratsamtes Cham (Schreiben vom 24.08.2022) war der Bebauungsplanentwurf gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nochmals zu überarbeiten.
8. Die 4. Änderung und 1. Erweiterung in der Fassung vom 24.10.2022 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 12.12.2022 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2023 bis 18.01.2023 öffentlich ausgelegt (verkürzte Auslegungsfrist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB) und die Behörden (Landratsamt Cham) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
9. Die Gemeinde Grafenwiesen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.04.2023 die 4. Änderung und 1. Erweiterung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.03.2023 als Satzung beschlossen.
10. Die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 17.04.2023 als Satzung beschlossene 4. Änderung und 1. Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Buchfeld“ wurde am 25.04.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 4. Änderung und 1. Erweiterung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Grafenwiesen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 4a Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Grafenwiesen, den 25. April 2023

Sabine Steinlechner, 1. Bürgermeisterin



# I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.0 Art der Baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sondergebiet (Hotel)

## 2.0 Mass der Baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.8 max. Grundflächenzahl (GRZ)  
Verhältnis der überbauten Fläche zur  
Grundstücksfläche

## 3.0 Bauweise, Baugrenzen (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise



Baugrenze

## 4.0 Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigte Erschließungsstraße



Private Stellplätze



Feuerwehrzu-/umfahrt



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Ein- und Ausfahrt

## 5.0 sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)  
für das Sondergebiet Hotel



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)  
des ursprünglichen Bebauungsplanes



Grenze bisheriger Geltungsbereich ohne Erweiterung  
Sondergebiet



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

## Nutzungsschablone

Nutzung	max. zulässige Gebäudehöhe in m
Grundflächenzahl GRZ max. zulässig	Bauweise

### 6.0 Grünflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



### 7.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### zu pflanzende Einzelbäume:



Pflanzgebot Laubbaum, Hochstamm  
Plandarstellung lagemäßig nicht bindend  
(geringe Verschiebungen sind möglich)

#### zu pflanzende Strauchgruppen:



Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke  
Plandarstellung lagemäßig nicht bindend  
(geringe Verschiebungen sind möglich)



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.2

### 8.0 Hinweise; Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen



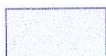
bestehende Flurstücksgrenzen



bestehende Bebauung - außerhalb Geltungsbereich



bestehende Bebauung - innerhalb Geltungsbereich



geplante/genehmigte Bebauung - innerhalb Geltungsbereich

274/1

Flurstücksnummern



vorhandene Böschung



geplante Böschung



Höhenlinien Bestand

6743-0012-011

Biotopfläche mit Biotopnummer

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Festsetzungen nach BayBO, BauGB und BauNVO

Für das Sondergebiet Hotel "Birkenhof" gelten ausschließlich folgende Festsetzungen und sind Bestandteil dieser Satzung:

1. Art der baulichen Nutzung  
Sondergebiet Hotel § 11, Abs. 1, 2 BauNVO 1990 - max. GRZ 0,8  
Für das Sondergebiet Hotel sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Hotel
  - Wellness
  - Fitness/Gymnastik
  - Restaurant
  - Personalwohnungen
2. Maß der baulichen Nutzung  
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben gelten die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen (gemessen ab dem natürlichen Geländeverlauf) der baulichen Anlagen als Obergrenzen.  
Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für die technischen Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z.B. Kamine, Liftanlagen, Aufzüge sowie bei Belichtung (Oberlichter, Lichtbänder), freistehender Kamin, Klettergerüste und Spielgeräte.
3. Bauweisen und Abstandsflächen  
Gemäß der Eintragung in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) gilt für das Sondergebiet die "abweichende Bauweise", wie "offene Bauweise", jedoch sind Baukörperlängen bis zu 80 m zulässig.  
Die Abstandsflächen der baulichen Anlagen richten sich nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils aktuellsten Fassung.
4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1,2 BauNVO sind zulässig.
5. Gestaltung der baulichen Anlagen  
Die max. zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen ist gemäß der Eintragung in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) für das Sondergebiet auf 14 m ab natürlichem Gelände begrenzt (oberer Bezugspunkt: Traufhöhe, Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut).  
Müllbehälter sind in die Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.
6. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze  
Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus § 20 GaStellV v. 30.11.1993 (geändert am 08.07.2009) in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO.
7. Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind zulässig. Sie sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu erhalten, dass sie das Erscheinungsbild der Gesamtanlage nicht stören.  
Werbeanlagen an den Außenwänden sind zulässig. Grelle Farben, Lauf-, Wechsel- oder Blinklichter sind unzulässig.
8. Aussenbeleuchtung  
Für die Außen- und Straßenbeleuchtung dürfen nur insektenverträgliche Leuchtsysteme, wie warmweiße LED-Lampen, verwendet werden.
9. Solar- und Photovoltaikanlagen  
Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen von Gebäuden zulässig.  
"Aufgeständerte" Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

10. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern  
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind zulässig sofern sie sich der Gebäudestruktur und dem Geländeverlauf (Urgelände) anpassen.  
Stützmauern sind als Trockenmauern aus Natursteinen in einer max. Höhe von 1m (Oberkante der Mauer), bezogen auf das Urgelände, zu errichten.  
Das Überwinden von größeren Geländeunterschieden, soll durch ein terrassenartiges Anlegen von Stützmauern und Böschungen erfolgen.  
Kellergeschosse von Gebäuden unter der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberkante dürfen auf eine Länge von 3 m, durch Lichtgräben oder sonstige Abböschungen freigelegt werden.
11. Einfriedungen  
Zur Einfriedung des Privatgrundstückes sind Holzzäune (ausschließlich senkrechte Lattenzäune und Hanichlzäune), sowie hinterpflanzte Drahtzäune in Silbergrau (nach Punkt 2.2 Grünordnerische Festsetzungen) jeweils ohne Sockel von 1,10 m bis 1,50 m Höhe zulässig (Unterkante = natürliches Gelände, Oberkante = OK Holzlatte).
12. freiliegende Tiefgaragen  
Nicht überbaute freiliegende Tiefgaragen sind mit mind. 60 cm Mutterboden zu überdecken, um eine Bepflanzung und Grünflächennutzung zu ermöglichen.
13. Stellplätze  
Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Rasenpflaster, kiesgebundene Decke, Schotterrasen, etc.)

# III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

## 1.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

### 1.1 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu erhalten. Pflanzung von Nadelgehölzen 1. und 2. Ordnung (> 10 m) sowie zur Einfriedung als Hecke ist unzulässig. Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans nachzuweisen und zu konkretisieren.

### 1.2 Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindung

Die Flächen sind nach folgendem Schema zu erhalten bzw. zu gestalten:

- A** Erhalt des lichten Birken-Eichenwaldes inkl. randlichen Heckenstrukturen, Zulässig sind Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie ggf. Neupflanzungen standortheimischer Gehölze (Birken u. Eichen) bei Ausfällen bzw. nach Verkehrssicherungsmaßnahmen; Ebenfalls Zulässig sind standortschonende Wege und Aufenthaltseinrichtungen (Erd-/Schotterwege, Sitzbänke etc.)
- B** Erhalt des naturnahen Hangbereichs mit Baum-/Strauchhecken; Zulässig sind Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie ggf. Neupflanzungen standortheimischer Gehölze bei Ausfällen bzw. nach Verkehrssicherungsmaßnahmen;
- C** Erhalt bestehender Birken sowie Neupflanzung standortheimischer Gehölz (Hecken und Einzelbäume) zur Ortsrandeingrünung;

Die Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindung sind dauerhaft gärtnerisch zu erhalten. Notwendige Gehölzentnahmen sind durch Neupflanzungen im direkten Umfeld der Entnahme zu kompensieren. Vor Entnahme sind artenschutzrechtliche Tatbestände durch fachkundige Prüfung (Bspw. durch Begutachtung eines Biologen) auszuschließen und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

### 1.3 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar (Wege, Stellplätze etc.) sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen.

## 2.0 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

### 2.1 Pflanzgebote für hochstämmige Laubbäume

Zur Gestaltung der privaten Grünflächen wird die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB; Pflanzauswahl siehe Artenliste in der Begründung). Die Plandarstellung ist lagemäßig nicht bindend (geringe Verschiebungen sind daher zulässig). Die geltenden Grenz- und Leitungsabstände für Bepflanzungen sind zu beachten.

### 2.2 Pflanzgebote für Hecken

Zur Ortsrandgestaltung und -eingrünung wird im Bereich der dargestellten Sträucher die Pflanzung von standortheimischen Strauchhecken festgesetzt (Pflanzauswahl siehe Artenliste in der Begründung).

Die Pflanzung ist dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die geltenden Grenz- und Leitungsabstände für Bepflanzungen sind zu beachten.

### 2.3 Pflanzgebote zur Stellplatzbegrünung

Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen ist pro 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB) im direkten Umfeld der Stellplatzflächen zu pflanzen und als Überhälter zu pflegen. Bestandsbäume sind anrechenbar. Die Pflanzung und Bestandsbäume sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die geltenden Grenz- und Leitungsabstände für Bepflanzungen sind zu beachten. Stellplatzflächen sind mit einer mindestens dreireihigen Hecke (sh. Pflanzliste) einzugrünen. Stellplatzreihen sind zu untergliedern.

### 2.4 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen gem. § 1a BauGB

Als externe Ausgleichsflächen werden Teilflächen der Fl.Nrn. 354 (mit insg. 3.400 m<sup>2</sup>) und 593 (mit insg. 2.250 m<sup>2</sup>), beides Gmkg. Grafenwiesen festgesetzt. Entwicklungsziele sind extensive Grünländer mit anteilig Streuobstbestand (Details siehe Begründung und Planteile im Anhang).

### 2.5 Artenschutzmaßnahmen

Die Rodung von Gehölzen und notwendige Baufeldberäumung ist gem. §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten und somit nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

# PRÄAMBEL

Die Gemeinde Grafenwiesen erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 1, S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 199 1 1 S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. 1 1057) die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „BUCHFELD“ Sondergebiet Hotel "Birkenhof" als

## Satzung

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der **1. Erweiterung** umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 274, 275, 275/1, 275/2, 275/4, 275/6, 301/54, 591/3 und 591/4 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 301/20, 301/36, 301/43, 591/2, 591 und 592 alle Gemarkung Grafenwiesen.

Der Geltungsbereich der **4. Änderung** umfasst zusätzlich das Grundstück Fl.Nr. 301/21 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 301/19 und 301/20 alle Gemarkung Grafenwiesen.

Die genauen Abgrenzungen der Gebiete sind dem Lageplan M 1:1000 zu entnehmen der Bestandteil des Planentwurfes vom 01.03.2023 ist.

### § 2 Festsetzungen

Der Bebauungsplan zur 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchfeld“ in Grafenwiesen wird wie im Plan des Architekturbüros Schneider | Schrattenthaler in der Fassung vom 01.03.2023 dargestellt festgesetzt.

### § 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan zur 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchfeld“ in Grafenwiesen besteht aus:

1. Übersichtslageplan M 1:5000
2. Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil, den Planlichen Festsetzungen und den Textlichen Festsetzungen.
3. Begründung mit Umweltbericht

### § 4 Inkrafttreten

Die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchfeld“ in Grafenwiesen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Grafenwiesen, den

20. April 2023



(Siegel)

Sabine Steinlechner  
Erste Bürgermeisterin



# BEBAUUNGSPLAN "BUCHFELD" Sondergebiet Hotel "Birkenhof"



## 4. Änderung und 1. Erweiterung

GEMEINDE : GRAFENWIESEN  
LANDKREIS : CHAM  
REG. BEZIRK : OBERPFALZ

### Verfahrensvermerke :

1. Der Gemeinderat Grafenwiesen hat in der Sitzung am 30.07.2018 die 4. Änderung und 1. Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „ Buchfeld“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.12.2018 hat in der Zeit vom 07.02.2019 bis 08.03.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.12.2018 einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom 31.01.2019 bis 08.03.2019 stattgefunden.
4. Die 4. Änderung und 1. Erweiterung in der Fassung vom 19.02.2022 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 28.03.2022 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2022 bis 20.05.2022 öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
5. Aufgrund der bei der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen des Landratsamtes Cham (Schreiben vom 18.05.2022 ) war der Bebauungsplanentwurf gemäß §4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nochmals zu überarbeiten.
6. Die 4. Änderung und 1. Erweiterung in der Fassung vom 11.07.2022 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 25.07.2022 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2022 bis 22.08.2022 öffentlich ausgelegt (verkürzte Auslegungsfrist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB) und die Behörden (Landratsamt Cham) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2022 bis 26.08.2022 (Fristverlängerung) beteiligt.
7. Aufgrund der bei der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen des Landratsamtes Cham (Schreiben vom 24.08.2022) war der Bebauungsplanentwurf gemäß §4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nochmals zu überarbeiten.
8. Die 4. Änderung und 1. Erweiterung in der Fassung vom 24.10.2022 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 12.12.2022 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2023 bis 18.01.2023 öffentlich ausgelegt (verkürzte Auslegungsfrist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB) und die Behörden (Landratsamt Cham) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
9. Die Gemeinde Grafenwiesen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.04.2023 die 4. Änderung und 1. Erweiterung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.03.2023 als Satzung beschlossen.
10. Die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 17.04.2023 als Satzung beschlossene 4. Änderung und 1. Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „ Buchfeld “ wurde am 25.04.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Die 4. Änderung und 1. Erweiterung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Grafenwiesen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans ist damit rechtswirksam.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Grafenwiesen, den **25. April 2023**




  
Sabine Steinlechner, 1. Bürgermeisterin

### Architekturbüro

Waldmünchen, den 06.12.2018  
ergänzt, den 19.02.2022  
ergänzt, den 11.07.2022  
ergänzt, den 24.10.2022  
ergänzt, den 01.03.2023

### Schneider | Schrattenthaler

Obere Bräuhausstr. 2 93749 Waldmünchen  
Tel. 09972/90030 Fax 09972/3000727



# Gemeinde Grafenwiesen

Landkreis Cham

---

Bebauungsplan „Buchfeld“ – Sondergebiet Hotel „Birkenhof“  
4. Änderung und 1. Erweiterung



## B E B A U U N G S P L A N

### „ B U C H F E L D “

#### Sondergebiet Hotel “Birkenhof”

#### 4. ÄNDERUNG UND 1. ERWEITERUNG

Gemeinde Grafenwiesen  
Landkreis Cham  
Reg. Bezirk Oberpfalz

#### **Inhalt:**

- Begründung zur 4. Änderung und 1. Erweiterung
- Begründung zur Grünordnung
- Umweltbericht

# Gemeinde Grafenwiesen

Landkreis Cham

Bebauungsplan „Buchfeld“ – Sondergebiet Hotel „Birkenhof“  
4. Änderung und 1. Erweiterung



## Begründung zum Bebauungsplan

„ B U C H F E L D “

Sondergebiet Hotel “Birkenhof”

### 4. ÄNDERUNG UND 1. ERWEITERUNG

**Gemeinde Grafenwiesen**

**Landkreis Cham**

**Regierungsbezirk Oberpfalz**

*Die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) ist Bestandteil des Bebauungsplanes*

Planfertiger:

Architekturbüro  
**Schneider | Schrattenthaler**  
Obere Bräuhausstraße 2  
93449 Waldmünchen

Tel. 09972/90030  
Fax 09972/3000727  
architekt.waldmuenchen@gmail.com



Landschaftsarchitekt  
**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB  
Oedenberger Str. 6590491 Nürnberg

Tel. 0911/39357-0  
Fax 0911/3935799  
info@team4-planung.de

Waldmünchen, den 06.12.2018  
ergänzt, den 19.02.2022  
ergänzt, den 11.07.2022  
ergänzt, den 24.10.2022  
ergänzt, den 01.03.2023

# Gemeinde Grafenwiesen

Landkreis Cham

Bebauungsplan „Buchfeld“ – Sondergebiet Hotel „Birkenhof“  
4. Änderung und 1. Erweiterung



## 1. Lage und Raumbeziehung

Die Gemeinde Grafenwiesen im Landkreis Cham plant aufgrund der baulichen Entwicklung der Hotelanlage „Birkenhof“ im Osten von Grafenwiesen die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Buchfeld“ mit Grünordnungsplan.

Zu den bestehenden Flächen der Hotelanlage innerhalb des seit 6.9.1972 rechtskräftigen Bebauungsplan „Buchfeld“, sollen die bereits erfolgten baulichen Erweiterungen der Anlage, sowie zukünftige Vorhaben, als „Sondergebiet Hotel“ zugeschlagen und ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich der **4. Änderung** umfasst das Grundstück Fl.Nr. 301/21 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 301/19 und 301/20 alle Gemarkung Grafenwiesen.

Der Geltungsbereich der **1. Erweiterung** (Sondergebiet Hotel) umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 274, 275, 275/1, 275/2, 275/4, 275/6, 301/54, 591/3 und 591/4 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 301/20, 301/36, 301/43, 591/2, 591 und 592 alle Gemarkung Grafenwiesen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grafenwiesen ist ein Teilbereich des Planungsgebietes bereits als Sondergebiet Hotel (ca. 7.500 m<sup>2</sup>) ausgewiesen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Buchfeld“ ist eine Fläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> als Fläche für einen Beherbergungsbetrieb ausgewiesen. Mit der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes wird das komplette Planungsgebiet als „Sondergebiet Hotel“ ausgewiesen und erweitert.

## 3. Hinweise zu Planung und Planungsziel

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine Stichstraße die im Süden auf die Ortsstraße „Schönbuchener Straße“ mündet.

# Gemeinde Grafenwiesen

Landkreis Cham

Bebauungsplan „Buchfeld“ – Sondergebiet Hotel „Birkenhof“  
4. Änderung und 1. Erweiterung



Die Planung umfasst 2 Bereiche:

**4. Änderung** - hier ist in erster Linie die Ausweisung des Sondergebietes Hotel (§ 11 BauNVO) dargestellt (Fläche Änderungsbereich ca. 3.500 m<sup>2</sup>).

**1. Erweiterung** – betrifft die Erweiterung des Sondergebietes in östlicher Richtung um ca. 27.800 m<sup>2</sup>.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.07.2018 die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchfeld“ in Grafenwiesen beschlossen. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird durch die 4. Änderung und 1. Erweiterung um ca. 27.800 m<sup>2</sup> erweitert.

#### **4. Erfordernisse der Bebauungsplanänderung und Erweiterung**

Nach mehr als 18 Jahren hat die bauliche Entwicklung der Hotelanlage den bis dahin im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan festgelegten Rahmen weit überschritten, weitere geplante Expansionen und bereits erfolgte bauliche Erweiterungen erfordern eine Fortschreibung der Bauleitplanung.

Der Anlass zur **Bebauungsplanänderung** ist begründet mit der Ausweisung des Geltungsbereichs als Sondergebiet Hotel.

Eine **Bebauungsplanerweiterung** in östlicher Richtung ist durch die Einbeziehung der bereits erfolgten Bebauung sowie zukünftiger Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Hotelanlage in der Lage vorgegeben.

#### **5. Gelände- und Bodenverhältnisse**

Das Gelände steigt von Westen und Norden überwiegend gleichmäßig und in Teilbereichen stark an. Der Geltungsbereich liegt auf einer Anhöhe, mit den Höhen im Westen und Norden von 465 ü.NN zu 485 ü.NN im Osten und Süden. Die Untergrundverhältnisse sind nicht näher bekannt, es werden jedoch überwiegend sandige Lehmböden erwartet.

# Gemeinde Grafenwiesen

Landkreis Cham

Bebauungsplan „Buchfeld“ – Sondergebiet Hotel „Birkenhof“  
4. Änderung und 1. Erweiterung



## 6. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die Hotelanlage ist im Randbereich durch teils großflächige Gehölzstrukturen (Waldfläche im Osten und Baum-/Strauchhecken in nördlicher Hanglage) umgeben. Diese werden durch Erhaltungs- und Pflanzgebote im Rahmen der Grünordnung überwiegend erhalten, wodurch die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

Zur Ortsrandgestaltung und –eingrünung wird im Bereich der dargestellten Sträucher die Pflanzung von standortheimischen Strauchhecken festgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

## 7. Wasserwirtschaft

### Wasserversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink- und Gebrauchswasser erfolgt durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz.

### Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an das gemeindliche Kanalnetz angeschlossen.

Die Gemeinde Grafenwiesen hat in eine neue Kläranlage investiert und diese bereits in Betrieb genommen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird, wenn möglich, direkt versickert.

### Oberflächenversiegelung

Kraftfahrzeugstellplätze und sonstige untergeordnete Verkehrsflächen sollen versickerungsfähig gestaltet werden (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, u.ä.)

### Grundwasser, Hochwasser, Oberflächenwasser

Mit Grundwasser ist nicht zu rechnen.

Niederschlagswasser soll flächig versickert werden.

## 8. Müllbeseitigung

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt über die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Cham.

# Gemeinde Grafenwiesen

Landkreis Cham

Bebauungsplan „Buchfeld“ – Sondergebiet Hotel „Birkenhof“  
4. Änderung und 1. Erweiterung



Entsprechende Stellplätze für die Müllcontainer sind in der jeweiligen Planung auszuweisen.

## 9. Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH Regen gewährleistet.

Zu Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, so ist dies mit dem Netzbetreiber durch andere geeignete Schutzmaßnahmen abzuklären. Sinn und Zweck dieser Maßnahme ist, zu verhindern, dass Spätfolgen an den Stromleitungen durch Baumwurzeln entstehen.

## 10. Festsetzungen      siehe Bebauungsplan

## 11. Ermittlung der Brutto- und Nettobaufläche

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches = Bruttobaufläche	ca. 31.300 m <sup>2</sup>
abzüglich geplante Straßen, Parkplätze und Fußwege,	ca. 2.370 m <sup>2</sup>
<u>abzüglich geplante Grünflächen.</u>	<u>ca. 16.350 m<sup>2</sup></u>
Nettobaufläche (überbaubare Grundstücksfläche)	ca. 12.580 m <sup>2</sup>

## 12. Voraussichtliche Kosten der Erschließungsmaßnahmen

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen. Es fallen keine weiteren Kosten an.

# Gemeinde Grafenwiesen

Landkreis Cham

Bebauungsplan „Buchfeld“ – Sondergebiet Hotel „Birkenhof“  
4. Änderung und 1. Erweiterung



## 13. Begründung zur Grünordnung

### 13.1 Rechtsgrundlagen

Art. 4 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB, Fassung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022) regelt vor allem in § 1a und §9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

### 13.2 Landschaftliche Situation

Der Geltungsbereich liegt im Osten der Gemeinde Grafenwiesen, schließt direkt an die bestehende Wohnbebauung an und beinhaltet das bestehende Sondergebiet für Hotelnutzung das bereits überwiegend durch die Hotelanlage Birkenhof bebaut ist. Der Geltungsbereich wird weiterhin über die innerörtliche Straße Auf der Rast erschlossen, die im Süden auf die Schönbuchener Straße mündet.

Das Gelände fällt, ausgehend von dem zentralen und bewaldeten Höhenrücken, nach Westen und Norden überwiegend gleichmäßig und in Teilbereichen stark ab. Der Untergrund besteht laut GeoFachdatenAtlas und Bodenschätzungskarte des Bay. Landesamtes für Umwelt überwiegend aus sandigen Lehmböden.

Neben einer künstlich angelegten Teichfläche sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden. Aufgrund der Entfernung zur nördlich verlaufenden Weißen Regen und der Topographie ist von einem mittleren Grundwasserflurabstand auszugehen.

Der Geltungsbereich wird aktuell überwiegend durch die Hotelanlage genutzt, ist stellenweise bereits durch Gebäude und Wegeflächen versiegelt bzw. durch Erholungseinrichtungen (Pavillon, Sitz- und Liegeflächen etc.) überbaut. Im Norden und Osten schließen die gärtnerisch gestalteten Grünflächen an naturnahe Gehölzstrukturen in Form von Baum-/Strauchhecken in Hanglage sowie Birken-Eichenwald mit Heckensaum an.



# Gemeinde Grafenwiesen

Landkreis Cham

Bebauungsplan „Buchfeld“ – Sondergebiet Hotel „Birkenhof“  
4. Änderung und I. Erweiterung



An landschaftlich prägenden Strukturen sind die weiträumig einsehbaren Gehölzstrukturen (Baum-/Strauchhecken und Birken-Eichenwald) von hoher Bedeutung. Aufgrund der Lage der bestehenden Bebauung im westlichen Hangbereich des Höhenrückens sind die Gebäude der Hotelanlage von Westen ebenfalls weiträumig einsehbar.

## 13.3 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Zur Durchgrünung des Sondergebietes sind die privaten Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu erhalten. Pflanzung von Nadelgehölzen 1. und 2. Ordnung (> 10 m) sowie zur Einfriedung als Hecke ist unzulässig. Für die Begrünung des Randbereiches des Vorhabens sind im Bereich der privaten Grünflächen hochstämmige Laubbäume (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB) im Westen sowie standortheimische (siehe Artenliste) Heckensträucher im Osten zu pflanzen. Die Darstellung der Pflanzstandorte der einzelnen Laubbäume ist als Hinweis zu sehen und lagemäßig nicht bindend, daher sind geringe Abweichungen bis zu 10 m unter Beibehaltung des grundsätzlichen Begrünungskonzepts zulässig. Die geltenden Grenz- und Leitungsabstände (AGBGB Art. 47 ff.) für Bepflanzungen sind zu beachten. Des Weiteren ist für zusammenhängende Stellplatzflächen pro 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB) im direkten Umfeld der Stellplatzflächen zu pflanzen und als Überhälter zu pflegen. Bestandsbäume sind anrechenbar. Alle beschriebenen Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Art bzw. festgesetzter Mindestqualität bei Laubbäumen zu ersetzen. Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans nachzuweisen und zu konkretisieren.

### **Artenliste standortheimischer Gehölze:**

#### Großbäume

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)

#### Mittelgroße und kleine Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)

#### Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
Berg-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)

# Gemeinde Grafenwiesen

Landkreis Cham

Bebauungsplan „Buchfeld“ – Sondergebiet Hotel „Birkenhof“  
4. Änderung und 1. Erweiterung



Birke ( <i>Betula pendula</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Salweide ( <i>Salix caprea</i> )
Salweide ( <i>Salix caprea</i> )	Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	
Obstgehölze in Sorten	

Die bestehenden Gehölzbestände im Bereich der Pflanz- und Erhaltungsbindung sind nach nachfolgendem Schema (A bis C) zu erhalten bzw. zu gestalten. Die Flächen sind dauerhaft gärtnerisch zu erhalten.

## Fläche A

Der lichte Birken-Eichenwald inkl. dessen randliche Heckenstrukturen ist zu erhalten. Zulässig sind Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie ggf. Neupflanzungen standortheimischer Gehölze (Birken u. Eichen) bei Ausfällen bzw. nach Verkehrssicherungsmaßnahmen. Ebenfalls Zulässig sind standortschonende Wege und Aufenthaltseinrichtungen (Erd-/Schotterwege, Sitzbänke etc.).

## Fläche B

Die naturnahen Baum-/Strauchhecken im nordwestlichen Hangbereich sind zu erhalten. Zulässig sind Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie ggf. Neupflanzungen standortheimischer Gehölze (siehe Artenliste) bei Ausfällen bzw. nach Verkehrssicherungsmaßnahmen.

## Fläche C

Innerhalb der nordöstlichen privaten Grünfläche sind die bestehenden Birken zu erhalten und zur Ortsrandeingrünung sind Neupflanzungen standortheimischer Gehölze (Hecken und Einzelbäume, siehe Artenliste) vorzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die nordöstlich des Geltungsbereiches weiterverlaufenden Vegetationsbestände (Baum-/Strauchhecken in Hanglage) zu Erhalten und zu Entwickeln sind. Während der Bauzeit ist eine Sicherung der Flächen vor Befahren, Ablagerungen, Baustelleneinrichtungen, Entwässerung etc. erforderlich.

## 13.4 Eingriffsermittlung - Ausgleich und Ersatz

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Folgenden dargestellt und wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

# Gemeinde Grafenwiesen

Landkreis Cham

Bebauungsplan „Buchfeld“ – Sondergebiet Hotel „Birkenhof“  
4. Änderung und 1. Erweiterung



## Prüfung der Eingriffsvermeidung

Es steht kein geeigneter Standort zur Verfügung, an dem der mit der Planung verfolgte Zweck an anderer Stelle im Gemeindegebiet mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu erreichen wäre. Die Planung erfolgt im Anschluss an bestehende Sondergebietsfläche für Hotelnutzung (bereits bebaut) und dient der gebietsnahen Erweiterung der bestehenden Hotelanlage.

## Eingriffsminimierung

Neben der Eingriffsminimierung durch entsprechende Standortwahl erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung u.a. durch folgende Maßnahmen:

- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster) in Bereichen, wo dies mit dem Nutzungszweck vereinbar ist
- Erhaltungsgebote naturnaher Gehölzstrukturen

## Ermittlung des Eingriffs

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet. Details siehe Planteil im Anhang:

- Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

Die Eingriffsfläche für die Erweiterung des Sondergebietes einschl. neuer Verkehrsflächen beträgt insgesamt 9.886 qm. Nicht mit einbezogen wurde der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie die bestehende Bebauung (Hotelanlage inkl. Nebengebäude) und Versiegelung (Straßenflächen und befestigte Wegeflächen), da in diesen Bereichen keine erhebliche Nutzungsänderung bzw. Umgestaltung erfolgt. Ebenfalls werden die festgesetzten Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsgebot sowie die privaten Grünflächen mit Begrünungsgebot nicht in die Eingriffsermittlung einbezogen, da diese Bereiche von Eingriffen freigehalten werden.

## Bewertung der Eingriffsfläche

# Gemeinde Grafenwiesen

Landkreis Cham

Bebauungsplan „Buchfeld“ – Sondergebiet Hotel „Birkenhof“  
4. Änderung und 1. Erweiterung



Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft".

<b>Schutzgüter</b>	<b>Einstufung lt. Leitfaden StMLU</b>
Arten und Lebensräume	Teilflächen bereits bebaut bzw. mit Wegeflächen versiegelt/überbaut (Hotelanlage inkl. Stellplätze); stellenweise strukturreiche Grünflächen (Hotelgarten); Vorbelastung durch Hotelnutzung (Spaziergänge); randlich betroffene naturnahe Gehölzstrukturen in Form von Birken-Eichenwäldern und Baum-/Strauchhecken in Hanglage (teils Biotopkartiert Nr. 6743-0012-011); Kategorie I
Boden	anthropogen überprägte Lehmböden (laut Übersichtsbodenkarte Bayern - LfU), mäßig naturnah, keine seltenen Böden, kein besonderes Entwicklungspotential; Kategorie I
Wasser	bis auf eine künstlich angelegte Teichfläche keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden; mittlerer bis hoher Grundwasserflurabstand zu erwarten; geringes Retentionsvermögen; kein Überschwemmungsgebiet bzw. Wasserschutzgebiet vorhanden Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Frisch- und Kaltluftentstehung ohne Anschluss an Belastungsräume; Kategorie I
Landschaftsbild	Vorbelastung durch bestehende Bebauung (Hotelanlage); weiträumig einsehbar durch exponierte Lage; randlich landschaftsprägende Elemente (Baum-/Strauchhecken und Birken-Eichenwald) betroffen; Kategorie II
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I</b> Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

# Gemeinde Grafenwiesen

Landkreis Cham

Bebauungsplan „Buchfeld“ – Sondergebiet Hotel „Birkenhof“  
4. Änderung und 1. Erweiterung



## Ermittlung Eingriffsschwere und Ausgleichsfaktor

Eingriffsschwere gem. Leitfaden: Typ A, hoher Versiegelungs-/Nutzungsgrad  
(GRZ 0,8)

Spanne des Faktors Kategorie I: 0,3 – 0,6

Bei der Festlegung des Ausgleichsfaktors ist zu berücksichtigen, dass mehrere grünordnerische Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebietes und Erhaltungsmaßnahmen zum Schutz der naturnahen Bestände festgesetzt sind.

Damit ergibt sich folgender Faktor: 0,5

## Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

	<b>Eingriffsfläche</b>	<b>Ausgleichsfaktor</b>	
	<b>Ausgleichsbedarf</b>		
Eingriffsfläche siehe Planteil	9.886 qm	0,5	4.943 qm
<b>Summe</b>			<b>4.943 qm</b>

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 4.943 qm.

## Ausgleichsmaßnahmen

Dem Eingriff werden als externer Ausgleich Teilflächen der Flurnummern 354 und 593, beides Gemarkung Grafenwiesen, zugeordnet. Details siehe die im Anhang enthaltenen Planteile:

- Ausgleichsmaßnahmen Teilfläche Fl.Nr. 354, Gmkg. Grafenwiesen
- Ausgleichsmaßnahmen Teilfläche Fl.Nr. 593, Gmkg. Grafenwiesen

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz, daher ist eine rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit (Sicherung als Ausgleichsfläche und Festsetzung von Nutzungsverböten) gemäß § 1090 (Bürgerliches Gesetzbuch BGB) und zusätzlich einer Reallast (wiederkehrende Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen) gemäß § 1105 BGB im Grundbuch erforderlich.

# Gemeinde Grafenwiesen

Landkreis Cham

Bebauungsplan „Buchfeld“ – Sondergebiet Hotel „Birkenhof“  
4. Änderung und 1. Erweiterung



Die Gemeinde Grafenwiesen hat die Ausgleichsfläche nach Umsetzung dem Bay. Ökoflächenkataster am Landesamt für Umwelt zu melden.

## Teilfläche Fl.Nr. 354, Gmk.g. Grafenwiesen

Aufgrund der bestehenden, teils hochwertigen Biotopstrukturen auf dem Flurstück, kann nur der als Grünland genutzte Teilbereich von insg. 3.400 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche angerechnet werden. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Cham wird dieser Teilbereich jedoch bereits im Rahmen des Kulturlandschaftsprogramms (KULAP) geringfügig ökologisch verbessert, was in der Bilanzierung zu berücksichtigen ist. Somit wird nach Abstimmung ein Faktor von 0,8 verrechnet, wodurch eine anrechenbare Gesamtfläche von 2.720 m<sup>2</sup> entsteht.

Bestand:	mäßig artenreiches Extensivgrünland
Entwicklungsziel:	artenreiches Extensivgrünland
Maßnahmen/Pflege:	1-2 schürige Mahd ab dem 01.07. mit Mähgutabfuhr und Verzicht auf Bodenbearbeitung, Düngung und Pflanzenschutzmittel; anfänglich für 2 Jahre ein zusätzlicher Ausmagerungsschnitt ab Ende Mai

## Teilfläche Fl.Nr. 593, Gmk.g. Grafenwiesen

Eine Teilfläche des Flurstücks wird bereits als Weinanbaufeld genutzt und ist in diesem Bereich nur bedingt ökologisch aufwertbar. Das direkt westl. angrenzende Grünland kann jedoch mit insg. 2.250 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche aufgewertet werden. In diesem Zusammenhang ist jedoch im Rahmen der Bewirtschaftung des oberhalb liegenden Weinfeldes auf einen gemäßigten Einsatz bzw. Verzicht von Pflanzenschutzmittel (PSM) und Dünger zu achten, um ein Abschwämmen und Windabdrift auf die benachbarte Ausgleichsfläche und somit eine Beeinträchtigung des Entwicklungszieles zu vermeiden. Sollte eine Beeinträchtigung (Düngeeintrag etc.) im Rahmen des Monitorings der Fläche durch die Untere Naturschutzbehörde festgestellt werden, sind Anpassungen vorzunehmen.

Bestand:	artenarmes Grünland
Entwicklungsziel:	hochstämmige Streuobstwiese auf (mäßig) artenreichem Extensivgrünland

# Gemeinde Grafenwiesen

Landkreis Cham

Bebauungsplan „Buchfeld“ – Sondergebiet Hotel „Birkenhof“  
4. Änderung und 1. Erweiterung



Maßnahmen/Pflege: Pflanzung von mind. 18 hochstämmigen Obstbäumen verschiedener Sorten mit Reihen- sowie Pflanzabstand von je 10 m; wuchsabhängige Pflegeschnitt der Obstbäume;  
1-2 schürige Mahd des Grünlandes ab dem 01.07. mit Mähgutabfuhr und Verzicht auf Bodenbearbeitung, Düngung und Pflanzenschutzmittel; anfänglich für 2 Jahre ein zusätzlicher Ausmagerungsschnitt ab Ende Mai

## Bilanzierung der Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächenbedarf:		4.943 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 354, Gmkg. Grafenwiesen	2.720 m <sup>2</sup> anrechenbar (3.400 m <sup>2</sup> gesamt)	
Fl.Nr. 593, Gmkg. Grafenwiesen		2.250 m <sup>2</sup>
Summe Ausgleichsflächen		4.970 m <sup>2</sup>

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich eine geringe Überkompensation, wodurch die Eingriffe durch das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches als vollständig ausgeglichen anzusehen sind.

## 13.5 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens aktuell nicht vor. Im Eingriffsbereich des Sondergebietes ist aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der Belastung durch die Hotelnutzung (Gäste und Spaziergänger) nur mit störungstoleranten Vogelarten zu rechnen, für die eine ausschlaggebende Mehrbelastung durch die geplante Erweiterung des Hotelareals auszuschließen ist.

Die Baum-/Strauchhecken im Norden und der Birken-Eichenwald im Osten des Geltungsbereiches haben jedoch hohe Wertigkeit als Brutplatz für gehölbewohnende Vogelarten. Eingriffe in Form von Bauvorhaben sind hier jedoch nicht geplant. Vielmehr sind diese Bereiche durch ein Pflanz- und Erhaltungsgebot zu schonen und zu erhalten. Pflegemaßnahmen und Rodungen im Rahmen der Erhaltungspflege und Verkehrssicherungspflicht haben zur Vermeidung von Störungen gehölzbrütender Vogelarten außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) und somit

# Gemeinde Grafenwiesen

Landkreis Cham

---

Bebauungsplan „Buchfeld“ – Sondergebiet Hotel „Birkenhof“  
4. Änderung und 1. Erweiterung



nur zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Die Entnahme von Gehölzen ist durch Neupflanzungen im direkten Umfeld der Entnahme zu kompensieren. Vor Entnahme sind artenschutzrechtliche Tatbestände durch fachkundige Prüfung (Bspw. durch Begutachtung eines Biologen) auszuschließen und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Im Eingriffsbereich sind, bis auf einen künstlich angelegten Teich, keine offenen Gewässer noch thermophil beeinflusste Magerstrukturen vorhanden. Im Bereich der naturnahen Gehölzstrukturen finden sich vereinzelte Aufschüttungen bzw. Steinhaufen die ggf. auf wertgebende Amphibien oder Reptilien (z.B. Zauneidechse) vermuten lassen. In diese Bestände wird jedoch aufgrund eines Erhaltungsgebotes nicht eingegriffen.

Sonstige saP-relevante Tier- und Pflanzenarten können durch die bestehende Flächennutzung im Geltungsbereich ebenfalls ausgeschlossen werden.

Aufgrund des zu erwartenden Artenspektrums durch die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich sowie die Belastung durch die Hotelnutzung (Gäste und Spaziergänger) sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Projekt auszuschließen.





### Bestand

- Bebauung
- Verkehrsfläche (Pflaster und Asphalt)
- Wassergebundene Wegefläche (Schotter und Grünwege)
- Gebäudezugehörige Nebenflächen (Terrassen, Plätze, Pflasterwege etc.)
- Private Grünfläche (Gartenanlage mit Ziergehölzen, Wegeflächen, Mauern etc. sowie Rasenflächen und Beete)
- Intensiv bis mäßig intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland
- Künstlich angelegter Teich
- Gras-Kraut-Flur im Böschungsbereich
- Birken-Eichenwald
- Baum-/Strauhhecke

### Eingriffsbewertung

- Eingriffsfläche ca. 9.886 qm; Kategorie I - geringe Bedeutung, Typ A - mittlere bis hohe Eingriffsschwere

### Hinweis

- Geltungsbereich 4. Änderung und 1. Erweiterung Bebauungsplan "Buchfeld"
- Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Buchfeld"
- Biotopfläche mit Biotopnummer



## Gemeinde Grafenwiesen

### 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Sondergebiet Hotel "Buchfeld"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 2.000 (DinA3)      bearbeitet: ws  
 datum: November 2018      ergänzt: Feb. 2022

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
 E-MAIL: rumberg@bauernschmitt-wehner.de    TEL: 0392/3574-0    FAX: 0392/3574-99  
 WWW: team4-planer.de    info@team4-planer.de





### Legende Ausgleichsmaßnahmen



Ausgleichsfläche ca. 3.400 m<sup>2</sup>\*

**Bestand:**

mäßig artenreiches Extensivgrünland

**Entwicklungsziel:**

artenreiches Extensivgrünland

**Maßnahmen:**

1-2 schürige Mahd ab dem 01.07. mit Mähgutabfuhr; Verzicht auf Bodenbearbeitung, Düngung und PSM; anfänglich für 2 Jahre ein zusätzlicher Ausmagerungsschnitt Ende Mai

\*aufgrund bestehender ökologischer Wertigkeit ist nach Abstimmung mit der UNB LRA Cham ein Abschlagsfaktor von 0,8 anzusetzen. Der anrechenbare Ausgleich liegt daher bei 2.720 m<sup>2</sup>

### Hinweis

Biotopfläche der Bay. Biotopkartierung

123 Flurgrenzen und Flurnummern



Quellen: Luftbild und Flurkarte - Bay. Vermessungsverwaltung

## Gemeinde Grafenwiesen

### 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Sondergebiet Hotel "Buchfeld"

Ausgleichsmaßnahmen Teilfläche Fl.Nr. 354, Gmk. Grafenwiesen

maßstab: 1 : 1.000 (DinA4)

bearbeitet: ws

datum: Februar 2022

ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-89  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de





## Legende Ausgleichsmaßnahmen



Ausgleichsfläche ca. 2.250 m<sup>2</sup>

### Bestand:

artenarmes Grünland

### Entwicklungsziel:

hochstämmige Streuobstwiese auf artenreichem Extensivgrünland



### Maßnahmen:

Pflanzung hochstämmiger Obstbäume (versch. Sorten);  
Reihen-/Pflanzabstand mind. 10 m;  
wuchsabhängiger Pflegeschnitt

1-2 schürige Mahd des Grünlandes ab dem 01.07. mit Mähgutabfuhr; Verzicht auf Bodenbearbeitung, Düngung und PSM;  
anfänglich für 2 Jahre ein zusätzlicher Ausmagerungsschnitt Ende Mai

## Hinweis



Geltungsbereich Bebauungsplan "Buchfeld"



Biotopfläche der Bay. Biotopkartierung



123 Flurgrenzen und Flurnummern

Quellen: Luftbild und Flurkarte - Bay. Vermessungsverwaltung



## Gemeinde Grafenwiesen

### 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Sondergebiet Hotel "Buchfeld"

Ausgleichsmaßnahmen Teilfläche Fl.Nr. 593, Gmkg. Grafenwiesen

maßstab: 1 : 1.000 (DinA4)

bearbeitet: ws

datum: Februar 2022

ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de





<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>1</b>
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass und Aufgabe	1
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	1
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	1
<b>2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>1</b>
2.1 Untersuchungsraum	1
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	1
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	3
<b>3. PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>3</b>
<b>4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
4.1 Mensch	3
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	4
4.3 Boden	5
4.4 Wasser	6
4.5 Klima/Luft	7
4.6 Landschaft	7
4.7 Fläche	8
4.8 Kultur- und Sachgüter	9
4.9 Wechselwirkungen	9
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	9
<b>5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>	<b>9</b>
<b>6 ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN</b>	<b>10</b>
<b>7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>11</b>
<b>8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>11</b>
<b>9. MONITORING</b>	<b>11</b>
<b>10. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>12</b>

## UMWELTBERICHT

### 1. EINLEITUNG

#### 1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 – Umweltprüfung) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 m.W.v. 23.07.2021.

#### 1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Grafenwiesen im Landkreis Cham plant aufgrund der baulichen Entwicklung der Hotelanlage „Birkenhof“ im Osten von Grafenwiesen die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Buchfeld“. Zu dem bestehenden „Sondergebiet Hotel“ sollen die bereits erfolgten baulichen Erweiterungen der Anlage sowie zukünftige Vorhaben als Sondergebiet zugeschlagen werden.

#### 1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung von Standortalternativen entfällt, da die Erweiterung des „Sondergebietes Hotel“ der Einbeziehung bereits erfolgter Bebauung sowie zukünftiger Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Hotelanlage Birkenhof dienen soll.

## 2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

### 2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich.

Ein größeres Untersuchungsgebiet ist aufgrund der eingeschränkten Wirkungen der Planung nicht erforderlich (vgl. Wirkungsprognose).

### 2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

#### § 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

- g) Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a bis d
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Die Umweltprüfung wurde mit der Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenüber gestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt. Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge:

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

## 2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten

## 3. PLANUNGSVORGABEN

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Baugesetzbuch  
 durch Einbeziehung des bestehenden Bebauungsplans (schonender Umgang mit Grund und Boden)
- Bundesimmissionsschutzverordnung  
 durch Darstellung der Sondergebietsfläche mit Hotelnutzung
- Bundesnaturschutzgesetz  
 durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Schonung von Natur und Landschaft

## 4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 4.1 Mensch

#### Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

#### Wohnfunktion

Der geplante Änderungs- und Erweiterungsbereich ist teilweise bereits mit Haupt- und Nebengebäuden sowie Wegeflächen bebaut (Hotelanlage Birkenhof) und schließt an bestehende Wohnbebauung im Westen an. Die westlichen Gebäudeteile liegen dabei im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans, der im Rahmen des Verfahrens für die aktuelle Nutzung (Sondergebiet Hotel) geändert wird. Durch die bauliche Erweiterung der Hotelanlage haben sich im Nordosten und Südosten weitere Gebäude entwickelt, die in den Erweiterungsbereich der Hotelanlage einbezogen werden sollen. Ebenfalls Einbezogen werden die teils naturnahen Gehölzstrukturen.



Gemeinde Grafenwiese, Landkreis Cham  
 Umweltbericht zur 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan  
 „Buchfeld“ zum Sondergebiet Hotel „Birkenhof“

---

Der Geltungsbereich hat insgesamt geringe Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse (Hotelnutzung). Gegenüber Immissionen besteht für das angrenzende Wohngebiet aufgrund der geplanten Nutzung (Sondergebiet Hotel) eine geringe Empfindlichkeit.

#### Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Hotelanlage und durch landwirtschaftlich und forstlich geprägte Flächen im Umfeld der Anlage eine mittlere bis hohe Funktion für die Naherholung. An Erholungseinrichtungen sind mehrere Hotelgebäude sowie Außenanlagen bereits vorhanden. Eine Vorbelastung der Naherholungseignung des Geltungsbereiches besteht nicht.

Der Geltungsbereich hat damit, aufgrund der Erholungseinrichtungen in Verbindung mit einem nicht öffentlichen Charakter (Hotelanlage), insgesamt mittlere Bedeutung für die Naherholung.

#### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

##### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Erweiterung des Sondergebietes für Hotelnutzung ist mit einem zeitweise höheren Verkehrsaufkommen durch Hotelgäste zu rechnen, wodurch eine geringfügige Zunahme an Verkehrslärm auf umliegende Wohnbebauung zu erwarten ist. Im Rahmen des Bebauungsplans sind ggf. Maßnahmen zum Immissionsschutz zu treffen bzw. die geordnete Erschließung des Geländes zu erarbeiten.

##### Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Sondergebietes für Hotelnutzung ist eine Erweiterung der bestehenden Hotelanlage ermöglicht, wodurch der Geltungsbereich an Wert für die Naherholung gewinnt. Aufgrund dessen sind allenfalls positive Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten.

#### ***Gesamtbewertung Schutzgut Mensch: Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

## **4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität**

### **Beschreibung und Bewertung**

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Der Geltungsbereich schließt direkt an bestehende Wohnbebauung an und ist in Teilbereichen bereits durch eine Hotelanlage mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegeflächen bebaut. Die privaten Grünflächen sind überwiegend intensiv gärtnerisch genutzt und dienen zum Teil der

Erholung der Hotelgäste. Im Anschluss an die Grünflächen finden sich mäßig intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen sowie ein anthropogen geprägter Laubwald mit Pioniergehölzen (Birke und Eberesche etc.) und mehrere lineare Strukturen aus naturnahen Baum-/Strauchhecken und markante Einzelbäumen (vorwiegend Eichen und Hasel), die teilweise in nördlicher Hanglage liegen.

Im Rahmen der Bestandserhebung konnten keine markanten Baumhöhlen bzw. Rindenspalten festgestellt werden. Jedoch sind Teilbereiche der Gehölzstrukturen in der Bay. Biotopkartierung erfasst. Die Böschungsbereiche weisen zudem stellenweise offene Strukturen (Steinschüttungen etc.) auf, die Lebensraum für verschiedenste Arten darstellen können. An Oberflächengewässern sind neben einem Zierteich im Bereich der Hotelanlage keine weiteren vorhanden.

Insgesamt hat der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Geltungsbereiches aufgrund der großen, teils naturnahen Gehölzstrukturen mittlere bis hohe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Erweiterung des Sondergebietes für Hotelnutzung werden teilweise bereits als Hotelanlage genutzte Flächen sowie angrenzende Waldflächen und Flächen der Landwirtschaft überplant. Die ökologisch wertvollen Gehölzbestände werden dabei überwiegend im Rahmen der Grünordnung zum Erhalt festgesetzt wodurch Eingriffe in diese Bereiche vermieden werden. Aufgrund der Nähe zu naturnahen Gehölzstrukturen sind Auswirkungen auf verschiedene Artengruppen (Hecken- und Baumbrütende Vogelarten, Fledermäuse etc.) jedoch nicht auszuschließen. Nach Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde sind notwendige Rodungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig und sollen durch Neupflanzungen an anderer Stelle kompensiert werden. Zudem sind vor Eingriffen in Gehölzstrukturen artenschutzrechtliche Tatbestände auszuschließen.

### ***Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere: Auswirkungen hoher Erheblichkeit***

## **4.3 Boden**

### **Beschreibung und Bewertung**

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Die teilweise bereits überbauten, für die Hotelnutzung umgestalteten oder durch ursprüngliche land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägten Böden im Geltungsbereich bestehen laut Übersichtsbodenkarte Bayern (Quelle Landesamt für Umwelt) überwiegend aus sandigen Lehmböden. Diese Böden sind im anthropogen geprägten Bereich von geringer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit allg. gering, im Bereich der großflächigen Gehölzstrukturen (Waldfläche und Nordhang) mittel. Durch die geplante Nutzung (Sondergebiet für

Hotelnutzung inkl. begrünte Erholungsbereiche) und unter Betrachtung der bestehenden Hotelbebauung ist mit einer mittleren bis hohen Versiegelung zu rechnen.

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der Grünordnung sind mehrere Bereiche durch Festsetzungen zum Erhalt von Vegetationsbeständen vor Überbauung bewahrt.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:**  
**Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit**

### **4.4 Wasser**

#### **Beschreibung und Bewertung**

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind, bis auf einen künstlich angelegten Zierteich, im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Über den Grundwasserstand liegen keine detaillierten Informationen vor. Hinweise auf oberflächennahes Grundwasser sind im Geltungsbereich nicht festzustellen. Zudem liegt der Geltungsbereich in einem Abstand von mind. 650 m zum westlich verlaufenden Weißer Regen und in einem Höhenunterschied von ca. +38 m zum Gewässerniveau, wodurch ein mittlerer bis hoher Grundwasserflurabstand angenommen werden kann. Im Rahmen der Bauausführungen sind hierfür Untergrunderkundungen vorzusehen, um die Höhe des anstehenden Grundwassers zu ermitteln. Wasserschutz zonen sind nicht vorhanden.

Insgesamt hat der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Geltungsbereiches aufgrund fehlender Oberflächengewässer und der Entfernung zu bestehenden Gewässern insgesamt geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es im Geltungsbereich zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Zudem ist durch die geplante Nutzung (Sondergebiet für Hotelnutzung) und unter Betrachtung der bestehenden Hotelbebauung mit einer mittleren bis hohen Versiegelung zu rechnen.

Zur Minimierung der Versiegelung ist im Rahmen der Grünordnung festgesetzt, dass alle Bereiche im Geltungsbereich, wo es mit dem Nutzungszweck vereinbar ist (Wege, Stellplätze etc.), in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:  
 Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit**

#### 4.5 Klima/Luft

##### Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung /	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
Empfindlichkeit	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Die Gemeinde Grafenwiesen ist aufgrund ihrer Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Der Geltungsbereich ist bereits teilweise durch eine Hotelanlage mit Nebengebäuden und Aufenthaltsflächen bebaut und liegt auf einer Anhöhe im östlichen Randbereich der Gemeinde. Die als Flächen der Landwirtschaft und Waldflächen dargestellten Teilbereiche haben lokale Bedeutung als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine speziellen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Insgesamt hat der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Geltungsbereiches aufgrund fehlender Belastungsräume und nur lokaler klimatischer Wirkung geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.

##### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Erweiterung des Sondergebietes gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen und Gehölzstrukturen für die Frischluftproduktion verloren.

Durch die im Rahmen der Grünordnung festgesetzten Erhaltungsgebote für Grünflächen und Gehölzbestände werden Beeinträchtigungen des Kleinklimas und der Frischluftproduktion minimiert. Die Frischluftversorgung von Grafenwiesen ist weiterhin gewährleistet.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:  
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

#### 4.6 Landschaft

##### Beschreibung und Bewertung

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit

	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“, jedoch außerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes. Aufgrund der exponierten Lage des Änderungs- und Erweiterungsbereiches ist dieser weiträumig einsehbar. Teilbereiche des Geltungsbereiches sind bereits durch eine Hotelanlage mit Nebengebäuden und begrünten Aufenthaltsbereichen überbaut. Die im Randbereich vorhandenen, teils großflächigen Gehölzstrukturen (Waldfläche im Osten und Baum-/Strauchhecken in nördlicher Hanglage) bilden dabei prägende Strukturen in der kleinteilig strukturierten Landschaft.

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Geltungsbereiches hat durch die stellenweise prägenden Strukturen und die exponierte Lage mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Die geplante Erweiterung des Sondergebiets für Hotelnutzung führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Durch Erhaltungs- und Pflanzgebote im Rahmen der Grünordnung werden jedoch prägende Gehölzbestände überwiegend erhalten, wodurch die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

**Gesamtbewertung Landschaft:**  
**Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

## **4.7 Fläche**

### **Beschreibung und Bewertung**

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2.9 ha Fläche und befindet sich in Privatbesitz. Aufgrund der Nutzung als Hotelanlage mit Aufenthaltsbereichen ist der Großteil des Geltungsbereiches bereits mit Nebengebäuden bebaut und Wegeflächen versiegelt bzw. überbaut.

Fläche ist ein wertneutraler Begriff, der die zweidimensionale räumliche Ausdehnung als geographische Maßeinheit einer Raumeinheit definiert. Die Fläche des Geltungsbereiches ändert sich durch die Planung nicht. Es handelt sich derzeit um überwiegend überbaute bzw. gärtnerische gestaltete Flächen der Hotelanlage, die an naturnahe Bereich (Waldfläche und Baum-/Strauchhecken in Hanglage) anschließen.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind überwiegend bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben. Der Flächenverbrauch wird jedoch durch die Einbeziehung der bestehenden Hotelanlage und deren Verkehrsflächen gemindert. Durch die geplante Nutzung als Sondergebiet ist jedoch mit einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad zu rechnen, wodurch mehrere Funktionen der aktuell unbebauten Flächen verloren gehen. Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen wird jedoch ein Großteil der naturnahen und unversiegelten Bereiche zum Erhalt festgesetzt und die zusätzliche Versiegelung auf das notwendige Maß reduziert.

## 4.8 Kultur- und Sachgüter

### Beschreibung und Bewertung

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Westlich des Geltungsbereiches liegen, in einer Entfernung von mind. 360 m, mehrere Baudenkmäler (Kath. Kirche Hl. Dreifaltigkeit (D-3-72-130-5), das ehem. Schloss (D-3-72-130-2) und ein Wohnstallhaus (D-3-72-130-3)) im Zentrum von Grafenwiesen. Die Baudenkmale sind bereits überwiegend von Bebauung umgeben bzw. durch Gehölzstrukturen eingegrünt. Aufgrund der Entfernung und der bestehenden Bebauung im Zentrum von Grafenwiesen ist eine bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf die Baudenkmale nicht zu erwarten. Sichtbeziehungen werden durch die geplante Erweiterung des Sondergebietes ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt.

## 4.9 Wechselwirkungen

### Beschreibung und Bewertung

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

## 4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

### Beschreibung und Bewertung

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch die Erweiterung des Sondergebietes für Hotelnutzung sind aufgrund der Entfernung von mind. 600 m zum nächstgelegenen Gebiet (FFH-Gebiet „Oberlauf des Weißen Regens bis Kötzing mit Kaitersbachaue“, DE6844371) ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

## 5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB

### Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde gesichert.

### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

### Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Birkenhof“ betrifft ca. 2,9 ha Fläche, die bereits größtenteils als Hotelanlage genutzt wird. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Bauflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Gemeindegebiet nicht, da mögliche Erweiterungen der Hotelanlage bestandsnah erfolgen sollen.

#### Darstellung von Landschaftsplänen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Grafenwiesen stellt für den Geltungsbereich allg. Wohngebiet, Sondergebietsfläche für Hotelnutzung sowie Flächen der Landwirtschaft und Waldfläche dar und wird aktuell geändert, um die Planungen der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Buchfeld“ darzustellen.

#### Erfordernisse des Klimaschutzes

Die zu erwartenden Gebäudestellungen sichern eine optimale passive Sonnenenergienutzung und begünstigt die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik oder Warmwasserbereitung.

## **6 ZUSAMMENFASSENDER PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN**

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

#### Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

#### Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

#### Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Auswirkungen werden durch Einschränkungen und Festsetzungen des Sondergebietes für Hotelnutzung insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden.

#### Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

#### Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bay. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich aktuell keine spezifischen Georisiken nach.

#### Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Angrenzend um Geltungsbereich sind aktuell keine weiteren geplanten Vorhaben bekannt, wodurch Auswirkungen auf das geplante Sondergebiet auszuschließen sind.

#### Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Besondere Risiken diesbezüglich sind aufgrund der geplanten Nutzung (Sondergebiet für Hotelnutzung), auch bzgl. Kleinklima nicht vorhanden.

#### Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

### **7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Eingriff durch die geplante Bebauung ist grundsätzlich ausgleichbar. Durch mehrere grünordnerische Festsetzungen (Erhaltungsgebote) werden die ökologisch wertvollen Gehölzbestände und die Waldfläche überwiegend erhalten. Aufgrund der naturnahen Gehölzstrukturen im Geltungsbereich sind Auswirkungen auf verschiedene Artengruppen (Hecken- und Baumbrütende Vogelarten, Fledermäuse etc.) nicht auszuschließen. Im Rahmen von notwendigen Gehölzentnahmen sind daher vorher artenschutzrechtliche Tatbestände durch fachkundige Prüfung (Bspw. durch Begutachtung eines Biologen) auszuschließen und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

### **8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Erhaltung der derzeitigen Nutzung zu rechnen.

### **9. MONITORING**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.



## 10. ZUSAMMENFASSUNG

### 1. Allgemeines

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung zu ermitteln und zu bewerten. Im konkreten Fall ergeben sich die Auswirkungen der Planung durch Umwidmung von Flächen für ein Allg. Wohngebiet, Flächen der Landwirtschaft und Waldflächen in ein Sondergebiet für Hotelnutzung, dass die bestehende Sondergebietsfläche ergänzt.

Die Auswirkungen dieser Planung sind deshalb nur hinsichtlich der Änderung in der Art der Nutzung zu bewerten. Die umweltbezogenen Auswirkungen der baulichen Planungen und grundsätzlichen Beanspruchung von Flächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in der Umweltprüfung darzustellen.

### 2. Auswirkungen des Vorhabens

<b>Schutzgut</b>	<b>wesentliche Wirkungen/Betroffenheit</b>	<b>Bewertung</b>
Mensch	Verlust siedlungsnaher jedoch privater Freiflächen; Erweiterung des bestehenden Hotelkomplexes und geringe Zunahme des innerörtlichen Verkehrs;	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Randliche Eingriffe in ökologisch wertvolle Bestände (Waldfläche und Baum-/Strauchhecken); mögliche Beeinträchtigung mehrerer Artgruppen (Heckenbrüter, Eidechsen etc.); überwiegend Einbeziehung bestehender Bebauung;	hohe Erheblichkeit
Boden	Verlust von privaten Grünflächen; mittlere bis hohe Versiegelung durch Sondergebietsnutzung; Einbeziehung bestehender Sondergebiets- und Wohngebietsflächen;	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung zu erwarten;	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Klima	Kalt- und Frischluftentstehungsfläche ohne direkten Bezug zu Belastungsgebieten betroffen;	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Erweiterung des Hotelkomplexes;	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine wesentlichen Auswirkungen; bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf umliegende Baudenkmäler sind nicht zu erwarten; Sichtbeziehungen werden nicht erheblich beeinträchtigt	geringe Erheblichkeit

Gemeinde Grafenwiese, Landkreis Cham  
Umweltbericht zur 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan  
„Buchfeld“ zum Sondergebiet Hotel „Birkenhof“

---

Durch das geplante Vorhaben sind Auswirkungen hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt und mittlerer bis geringer Erheblichkeit auf die übrigen Schutzgüter zu erwarten. Durch mehrere grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt und zur Begrünung der Bauflächen und durch Einschränkungen der Nutzung (Sondergebiet Hotel) werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter jedoch gemindert.

Aufgestellt: Nürnberg, November 2018  
Ergänzt Februar 2022

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB



Wolfgang Strobel, B.Eng. Landschaftsarchitektur (FH), Landschaftsplaner