
GEMEINDE GRAFENWIESEN



Landkreis Cham

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANES

**für den Bereich des Bebauungsplanes
„Ortskern“**

**A) PLANZEICHNUNG
B) BEGRÜNDUNG
MIT C) UMWELTBERICHT**

VORENTWURF

Fassung vom 11.03.2024

OPLA

**BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG**

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23117
Bearbeitung: CR

INHALTSVERZEICHNIS

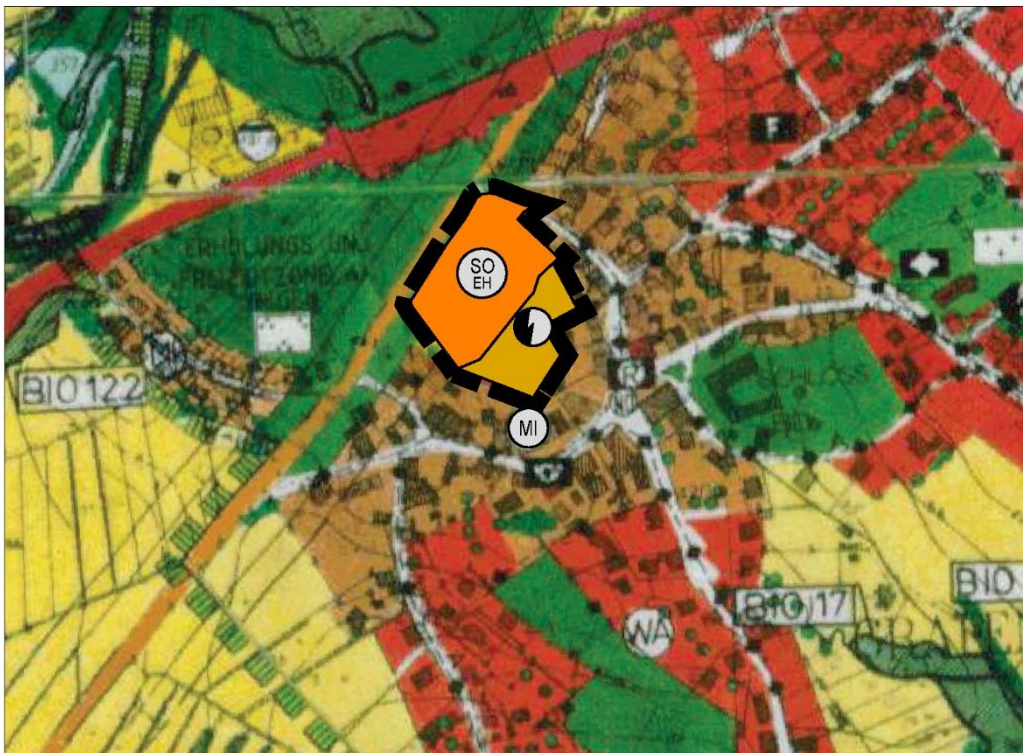
A)	PLANZEICHNUNG	3
B)	BEGRÜNDUNG	5
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
2.	Verfahren.....	5
3.	Beschreibung des Planbereiches	6
4.	Planungskonzept	7
5.	Umweltbelange.....	8
6.	Eingriffsregelung	8
C)	UMWELTBERICHT	9



A) PLANZEICHNUNG

Wirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich:



Änderung des Flächennutzungsplanes:



	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Mischgebiet
	Sonderbauflächen m. Zweckbestimmg.
 	Elektrizität

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist die Planungsabsicht der Gemeinde Grafenwiesen einen Lebensmittelvollsortimenter im Ortskern zu errichten. Die Gemeinde Grafenwiesen möchte damit die nachhaltige Versorgung der Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung umfasst den Geltungsbereich der Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Grafenwiesen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern“ als Fläche für Parkplätze sowie nordwestlich hiervon als Grünfläche dar. Weitere Bereiche sind als Wohnbaufläche dargestellt.

Den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans und dem vorgesehenen Planungsziel folgend, werden Flächen, die bisher als Parkplatzfläche sowie als Grünfläche dargestellt sind, zu einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel geändert.

Des Weiteren erfolgt eine Anpassung der Darstellung im Südosten. Entsprechend der Charakteristik der umgebenden Nutzungsstruktur und Bestandssituation soll hier an Stelle einer Wohnbaufläche und Grünfläche eine Gemischte Baufläche dargestellt werden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungs- und Anpassungsgebot des parallelen Bebauungsplanverfahrens „Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplans Ortskern“ entsprochen.

2. VERFAHREN

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen des Regelverfahrens durchgeführt, welches eine frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange einschließt. Zusätzlich erfolgt die Erstellung eines Umweltberichts im Zuge des Verfahrens.

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.

Alle Flurstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Grafenwiesen.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes im westlichen Siedlungsbereich und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Westen verläuft die Staatsstraße 2140. Diese trennt den Bahnhofsbe-
reich, der im Norden liegt, vom Änderungsbereich.
- Im Osten befinden sich Wohnstrukturen daran angrenzend befindet sich der Ortskern
mit dem Rathausplatz und dem Rathaus.
- Im Süden liegt eine Grünstruktur, die an Wohnbebauung und an eine Metzgerei an-
grenzt.

Historisch betrachtet handelt es sich hier um einen Dorfanger, der von der Schönbuchener
Straße, Rathausplatz, Perlingerstraße, dem Zittenhofer Weg sowie der Staatsstraße 2140
eingegrenzt wird.

3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände ist größtenteils eben, mit einem Höhenunterschied von etwa 2-3 Metern von Ost nach West über eine Strecke von etwa 150 Metern. Im Osten liegt das Gelände bei ungefähr 420,5 m ü. NHN, während es im Westen auf etwa 417,7 m ü. NHN liegt. Der Bereich des geplanten Einzelhandelsbetriebs ist nahezu eben.

Der Änderungsbereich schließt an bereits gemischt genutzte Flächen an und zeigt sich im westlichen Bereich durch eine überwiegende Nutzung als Parkplatzfläche und Grünland ohne Gehölzbestand.

Der östliche Bereich zeigt sich als teilweise bebaut.

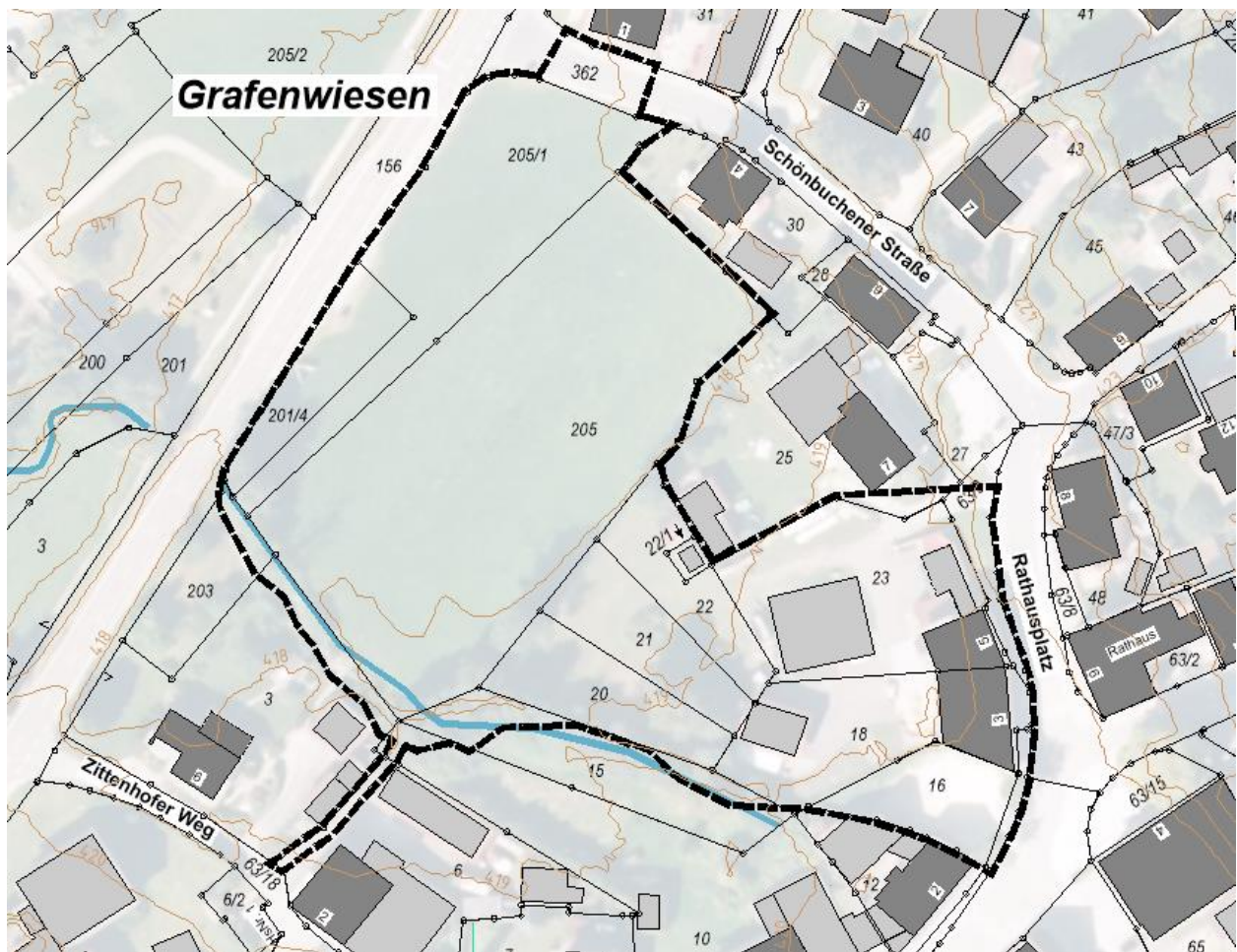


Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

4. PLANUNGSKONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters im westlichen Gebiet des Änderungsbereichs vor. Die Verkaufsraumfläche soll etwa 1.100 m², mit zusätzlichen ca. 70 m² für das Bäckerei-Café inklusive Sitzbereich betragen.

Der für den Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb erforderliche Stellplatzbedarf soll im Norden an der Schönbuchener Straße gedeckt werden. Die Zufahrt zum Verbrauchermarkt soll vollständig über die Schönbuchener Straße erfolgen. Damit wird ausgeschlossen, dass der Verkehr auf der St 2140 durch das Bauvorhaben beeinträchtigt wird. In Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt kann damit eine Linksabbiegespur zur Erschließung vermieden werden. Die Zulieferung erfolgt ebenfalls über diesen Weg in Richtung Südosten des Gebäudes über die geplanten Stellplätze. Zukünftig soll die bestehende Bushaltestelle über den Parkplatz fußläufig angebunden werden.

Das östliche Gebiet des Änderungsbereichs soll entsprechend der Charakteristik der umgebenden Bestandsbebauung als dörfliches Mischgebiet entwickelt werden. Im parallelen Bebauungsplanverfahren erfolgt in diesem Bereich eine Teilaufhebung bisheriger Festsetzungen, wonach die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach Inkrafttreten der Aufhebung im Sinne der §§ 34 oder 35 BauGB zu bewerten sein wird.

5. UMWELTBELANGE

Hinweis: Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

6. EINGRIFFSREGELUNG

Die Darstellungen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung stellen gemäß Art. 6 Bay-NatSchG und § 14 BNatSchG im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des parallelen aufgestellten Bebauungsplans ermittelt, sowie notwendige Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und beschrieben.

C) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Ortskern“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Es wird daher lediglich die Zusammenfassung des Umweltberichts als Teil der Begründung eingefügt (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich.

Der Umweltbericht enthält zusammenfassend nachfolgende Hinweise:

Östlich der Staatsstraße soll ein Lebensmittelvollsortimenter mit Gütern des täglichen Bedarfs und zugehöriger Stellplatzanlage mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² in zentraler Lage in der Gemeinde Grafenwiesen errichtet werden. Dafür werden bisher als temporärer Parkplatz genutzte Flächen und Grünland in Anspruch genommen.

Hierdurch wird eine zukünftige und nachhaltige Nahversorgung der Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert.

Im Änderungsbereich sind weder Biotop, Flora und Fauna Habitate, noch Denkmäler oder Hochwasserrisiken vorhanden. Artenschutzrechtliche Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Der Änderungsbereich schließt an bereits gemischt genutzte Flächen an. Aufgrund der derzeitig überwiegenden Nutzung als Parkplatzfläche und Grünland ohne Gehölzbestand hat der Bereich des Vorhabens nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna. Zudem besteht mit der westlich angrenzenden Staatsstraße eine Vorbelastung des Naturraumes.

Der östliche Bereich des Änderungsbereichs zeigt sich bereits als teilweise bebaut. Die Änderung des Flächennutzungsplanes in Form der Darstellung einer gemischten Baufläche an Stelle einer Wohnbaufläche und Grünfläche stellt hier eine Anpassung der Bestandssituation dar. Erhebliche Umweltauswirkungen in Folge der Flächennutzungsplanänderung sind in diesem Bereich daher auszuschließen.

Um den zu erwartenden Eingriff durch Errichtung des Lebensmittelvollsortimenters mit Stellplatzanlage beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Gesundheit und Erholung, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter bewertet.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben ergibt, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Geringe Erheblichkeit
Boden	Hohe Erheblichkeit
Fläche	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Klima und Luft	Geringe Erheblichkeit
Mensch	Geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Erheblichkeit