



**Gemeinde
Grafenwiesen**

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

„Watzlfeld“

1. Änderung und 1. Erweiterung

Inhalt:

Seite:

A. Planteil mit Verfahrensvermerke	
B. Textliche Festsetzungen	3
C. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
D. Begründung mit Umweltbericht	9



Planverfasser:



Gemeinde Grafenwiesen

Sabine Steinlechner
1. Bürgermeisterin

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

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. Geltungsbereich / Abgrenzungen
Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV im Planteil festgesetzt. Das Planungsgebiet entspricht den Fl.-Nrn. 266/11, 268/5, 268/8, 268/9, 269 und einer Teilfläche der Flur-Nr. 266 (Gmkg. Grafenwiesen) mit einer Fläche von 19.860 m², ca. 2,00 ha.
3. Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 03.07.2023, BGBl. I, Nr. 176). Die bauliche Nutzung in diesem Bereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
4. Bauweise
Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

5. Maß der baulichen Nutzung

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

WA 1: GRZ = 0,40
 GFZ = 1,00

WA 2: GRZ = 0,40
 GFZ = 1,20

Folgende Traufwand-, Attika- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

	WA 1	WA 2
max. Traufwandhöhe	7,50 m	9,00 m
max. Attikahöhe	8,00 m	9,00 m
max. Firsthöhe	10,50 m	12,00 m

Als Traufwandhöhe, Attikahöhe und Firsthöhe gilt jeweils das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut (Traufwandhöhe), bis zur Oberkante Attika (Attikahöhe), bzw. bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (Firsthöhe).

Im WA 2 gilt außerdem:

Die max. zulässige Wand-, bzw. Attikahöhe bei Staffelgeschossen beträgt max. 3,00 m mehr, als die dazugehörige Wand-, bzw. Attikahöhe an der Traufseite. Das Maß für den Rücksprung bei Staffelgeschossen hat mindestens $\frac{2}{3}$ ihrer Höhe (gemessen an OK Attika) zu betragen. Der Rücksprung hat auf den Gebäudeseiten zu erfolgen, an denen die max. Wand-, bzw. Attikahöhe von 9,00 m nicht eingehalten wird.

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach und Flachdach.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von $0^\circ - 35^\circ$ gewählt.

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

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

7. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

Verkehrsfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche $< 20 \text{ m}^2$ sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

Folgende Traufwand-, Attika- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

Traufwandhöhe:	max. 4,00 m
Attikahöhe:	max. 4,50 m
Firsthöhe:	max. 5,50 m

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

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.

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

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO der jeweils aktuellen Fassung.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

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

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

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Parzellen wird einem neuen Stauraumkanal und anschließend dem Regenwasserkanal gedrosselt zugeleitet. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen maximal 1,5 l/s dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rückhalteschacht) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens $5,0 \text{ m}^3$ zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. $5,0 \text{ m}^3$) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Folgende Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

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

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 2,00 m betragen und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Mauern von max. 2,00 m Höhe zulässig.

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

11. Einfriedungen

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

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe, gemessen ab der geplanten (späteren) Geländeoberfläche.

Material straßenseitig: senkrechte Holzlattenzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben

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

12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

13. Beleuchtungssysteme

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

14. Bepflanzung und Eingrünung

14.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

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

Sträucher:

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

Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
Hecken-Rose (*Rosa canina*),
Kratzbeere (*Rubus caesius*),
Sal-Weide (*Salix caprea*),
Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
Öhrchen-Weide (*Salix aurita*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),

14.2 Randeingrünung

Zur Eingrünung des Baugebiets im Norden ist eine 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Großsträuchern, sowie heimischen Bäumen 2. Wuchsordnung zu pflanzen. (Artenauswahl siehe 14.1).

14.3 Begrünung der privaten Gartenflächen

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

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

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

Nicht begrünte Steingärten sind zu unterlassen.

14.3 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrasen auszuführen.

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Grafenwiesen und das Landratsamt Cham zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Regensburg** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Stadt einzureichen.
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Grafenwiesen wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
7. Im Vorfeld der Bauleit- und Erschließungsplanung wurde durch das Institut für Erd + Grundbau ein Bodengutachten erstellt. In diesem wurde u.a. auch auf die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wie folgt eingegangen (Auszug, Seite 17):
Die geologische Situation ist auch für die Versickerfähigkeit des gesamten Geländes von Bedeutung. Aufgrund der stärker bindigen Eigenschaften der vorhandenen Böden ist die Sickerfähigkeit erheblich eingeschränkt. Dies gilt erfahrungsgemäß auch für den unterlagernden Gneiszersatz, obwohl die sandige Bodenstruktur eine entsprechende Durchlässigkeit vermuten ließe. Gefügezusammenhalt und Lagerungsdichte sowie natürlich erhöhte Wassergehalte bewirken aber auch hier eine deutliche Reduzierung der Durchlässigkeiten
8. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und genutzt werden. Die Überläufe können an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen werden.

9. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <https://www.elementar-versichern.de/>
Es wird auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten,...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen.
Jeder Bauherr hat während der Bauphase auf eine schadloße Ableitung des Oberflächenwassers zu achten.
10. Es wird empfohlen mit dem Bauantrag einen Freiflächengestaltungsplan bei der Gemeinde einzureichen.

D. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planung

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

Leerstände im Ort, durch die der Bedarf gedeckt werden könnte, sind nicht vorhanden. Ehemals baulich genutzte, brachliegende Flächen sind auch nicht vorhanden. Entsprechende andere Verdichtungen in vorhandenen Siedlungsbereichen sind auf Grund der vorhandenen Parzellierungs- und Eigentumsverhältnisse ebenfalls nicht möglich. Die zur Verfügungstellung von Bauland ist durch die Wahrnehmung von Rückkaufsrechten bei unbebauten Grundstücken leider nur sehr selten möglich. Die Gemeinde Grafenwiesen verfügt derzeit über keine freien Bauparzellen, die an Bauwillige veräußert werden könnten. Sollten notarielle Bauverpflichtungen auslaufen, nimmt die Gemeinde, wie bisher auch, das Rückkaufsrecht bei Bedarf wahr, um die vorhandenen Baulücken zu schließen und den neuen Baulandverbrauch zu reduzieren. Die bereits vorhandenen WA- und MI-Flächen in der Ortschaft Grafenwiesen befinden sich ausnahmslos in Privatbesitz. Aktuell sind im Ortsbereich 44 Grundstücke mit unmittelbarem Baurecht vorhanden. Die Gemeinde Grafenwiesen hat 2025 alle Grundstückseigentümer angeschrieben, ob eine Abgabebereitschaft vorhanden wäre. Da sich lediglich 3 Grundstückseigentümer zu einem Verkauf an die Gemeinde bereit erklärt haben, sind demnach die Möglichkeiten der Innenentwicklung in Form von Baulückenschließungen und Nachverdichtung nur sehr eingeschränkt gegeben. Da schon mehr Anfragen, als potentielle Bauparzellen vorliegen, ist die Erweiterung des Bebauungsplanes mehr als gerechtfertigt, um Bauland für die junge Bevölkerung zu schaffen.

Die bisherige Einwohnerentwicklung und die prognostizierte Weiterentwicklung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern, Stand August 2021) sagen für Grafenwiesen einen leichten Rückgang von ca. 4 % voraus. Die tatsächliche Einwohnerentwicklung von Grafenwiesen seit 2021 weist einen umgekehrten Verlauf auf. Vom 2021 bis 2024 stieg die Einwohnerzahl der Gemeinde Grafenwiesen von 1492 auf ca. 1.588 Personen (Quelle: Gemeinde Grafenwiesen). Dies ist ein deutliches Zeichen der positiven Entwicklung der Gemeinde Grafenwiesen. Um diese Entwicklung fortführen zu können, wird Wohnbauland benötigt.

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

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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Watzlfeld – 1. Änderung und 1. Erweiterung“ soll die Grundlage für die Schaffung von bis zu 20 Bauparzellen geschaffen werden. Der Gemeinde Grafenwiesen und dem Grundstückseigentümer liegen derzeit bereits mehrere konkrete Anfragen und Anträge für die neuen Bauflächen vor, wobei der überwiegende Teil der Anträge aus dem Kreis der einheimischen, jungen Bevölkerung stammt.

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

Teil auch auf Senioren zu, die im Alter nicht mehr ein Einfamilienhaus einschl. Garten unterhalten können und wollen. Um diesem Umstand Sorge zu tragen, sollen im WA 2 mehrere Wohneinheiten zugelassen werden.

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

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

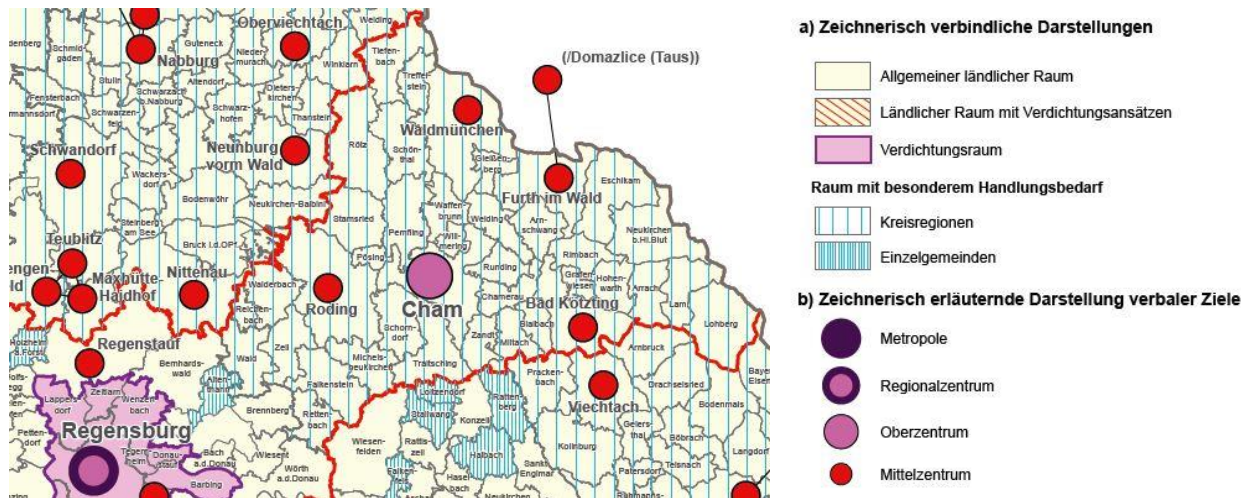


Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Auszug Strukturkarte

Grafenwiesen ist gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 als ländlicher Raum dargestellt und liegt in der Region 11 – Regensburg. Der gesamte Landkreis Cham und somit auch die Gemeinde Grafenwiesen ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Ziel des LEP ist es, gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu schaffen. Deshalb wurden u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) im LEP 2023 formuliert:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

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

1.2.2 Abwanderung vermindern

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

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

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

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

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

2.2 Regionalplan

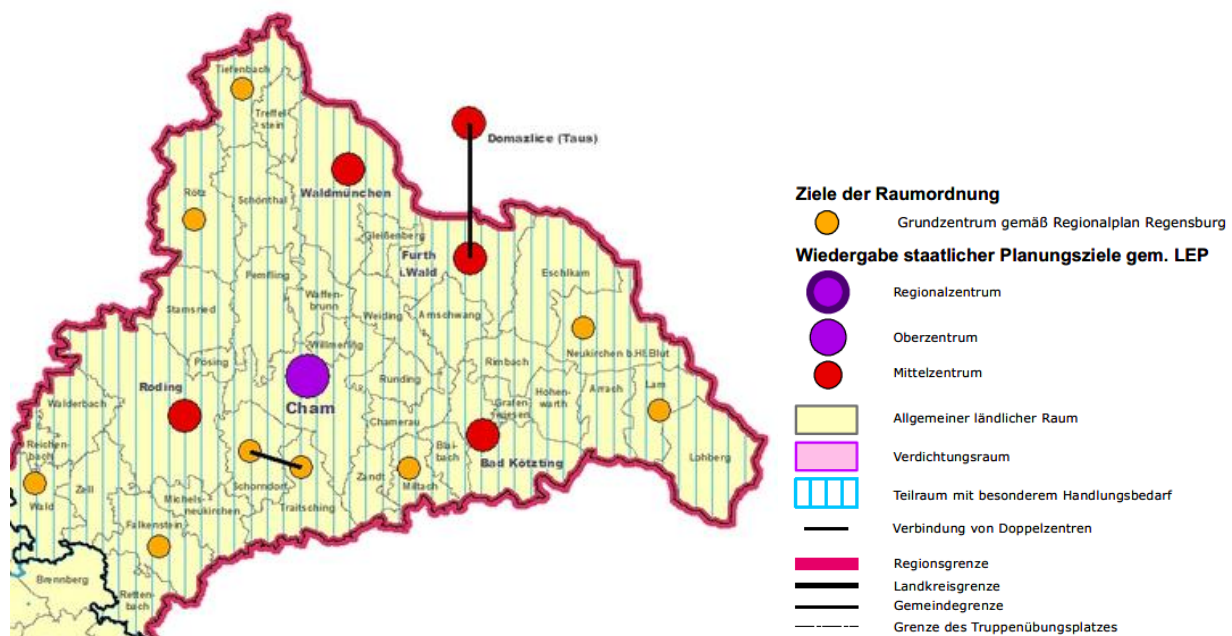


Abb. 3: Regionalplan 11 – Regensburg, Auszug Raumstrukturkarte

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

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

2.3 Flächennutzungsplan

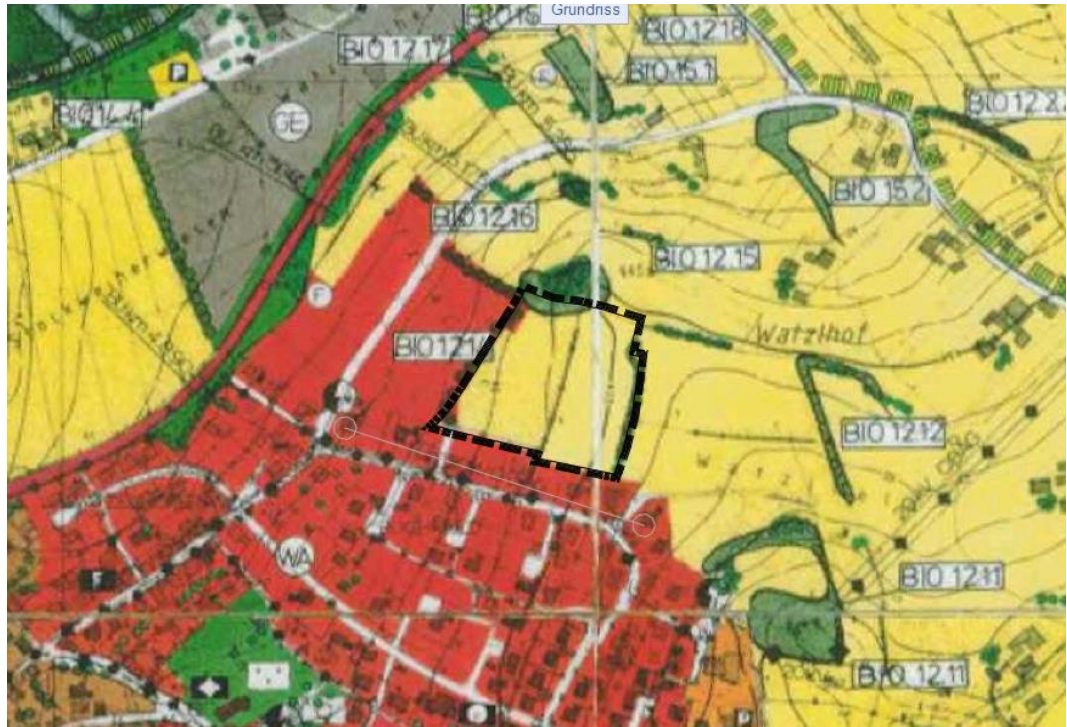


Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Grafenwiesen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grafenwiesen ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der vorliegenden Planung werden die Vorgaben des Flächennutzungsplans umgesetzt, der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

4. Geplante bauliche Nutzung

- 4.1 Das Planungsgebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht den 266/11, 268/5, 268/8, 268/9, 269 und eine Teilfläche der Flur-Nr. 266 der Gemarkung Grafenwiesen mit einer Gesamtfläche von ca. 2,00 ha.
- 4.2 Der Bebauungsplan weist insgesamt 20 Parzellen auf. Es sind generell Einzel- und Doppelhausbebauungen vorgesehen.
- 4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
Der gesamte Geltungsbereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die max. GRZ wird auf 0,40 und die max. GFZ auf 1,2 festgesetzt.

4.3 Flächennutzung:

Nettobauland (Bauparzellen)	ca. 15.317 m ²	77 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.697 m ²	14 %
Öffentl. Grün / Straßenbegleitgrün	ca. 1.195 m ²	6 %
Eingrünung / Biotope	ca. 651 m ²	3 %
Bruttobauland	ca. 19.860 m²	100 %

5. Erschließung

- 5.1 Das Planungsgebiet wird überörtlich über die Staatsstraße St 2140 Bad Kötzing – Grafenwiesen und im weiteren Verlauf über die Ortsstraßen „Buchenstraße“ oder „Eschenweg / Lindenweg“ erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die neu zu errichtende Anliegerstraße.
- 5.2 Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Grafenwiesen sichergestellt.
- 5.3 Die Schmutzwässer und die Oberflächenwässer des Baugebietes werden an die bestehende Kanalisation in der Ortsstraße „Eschenweg / Lindenweg“ angeschlossen. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gesichert.
- 5.4 Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Cham sichergestellt.
- 5.5 Die Stromversorgung wird über das Netz der Bayernwerk AG sichergestellt.

6. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken des Baugebietes soll die Durchgrünung zusätzlich verstärkt werden. Die bestehende Hecke innerhalb des Baugebietes sollte so weit wie möglich erhalten bleiben. Im Norden zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche wird durch eine 2-reihige Hecke festgesetzt und die beiden Biotope im Norden und Osten verbinden. Die beiden Biotope bleiben erhalten.

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

7.1 Standort

Die geplante Erweiterung des Baugebietes „Watzfeld“ liegt am nördlichen Ortsrand von Grafenwiesen, im Süden und Westen grenzt das Planungsgebiet an die bestehende Bebauung an. Im Norden und Osten grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. kartierte Biotope an.

Das Baugebiet fällt nach Westen ab und weist ein Gefälle von ca. 10 % auf.

Ergebnis:

Die Lage ist für eine Besiedlung geeignet.

7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünlandnutzung), was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Durch bestehende Biotope in Form einer Hecke mit Vogelnährgehölzen und mittleren bis alten Eichen ist ein Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse vorhanden. Bestehende Gehölze im Biotopbereich bleiben erhalten, eine Hecke in der Mitte des Planungsgebietes soll ebenfalls so weit wie möglich geschützt werden. Ein neue 2-reihige Hecke im Norden verbindet die beiden Biotope. Bei dem geplanten Vorhaben kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Bebauungsplanung berührt werden. Da im Planungsgebiet die Biotope nicht beeinträchtigt werden, die einen Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, ist eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht gegeben.

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



Abb. 5: Intensiv genutztes Grünland mit Heckenstrukturen

7.3 Mensch / Emissionen

Die vom geplanten Baugebiet ausgehende Lärmemission ist als gering einzustufen.

7.4 Klima / Luft

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

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

7.5 Boden / Wasser

Die Lage des Grundwasserspiegels im geplanten Baugebiet ist nicht bekannt. Anstehendes Schichtenwasser und Vernässungen durch solches konnten nicht festgestellt werden. Es ist jedoch möglich, dass Schichtenwasser bis nahe an die Geländeoberfläche im Planungsgebiet vorhanden ist und nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken wird abgeleitet und dem geplanten Mischwasserkanal zugeführt. Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen jeweils max. 2,00 m betragen. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Straßen werden Flächen versiegelt. Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerten Belastungen.

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

7.6 Kultur / Sachgüter

Nicht betroffen.

7.7 Pflanzen / Tiere

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

Nördwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, befindet sich das kartierte Biotop-Nr. 6743-0012-014 und östlich als Hecke das Biotop 6743-0012-013 welche folgendermaßen beschrieben werden:

„Die Flächen besitzen überwiegend eine eichen-, birkengeprägte Baumschicht mit Hasel-, Schlehen-Pappelunterwuchs.

Der Saum ist - aufgrund meist intensiv landwirtschaftlicher Nachbarnutzung – meist eutrophiert und daher beerstrauch-, oder brennnesselreich.

Weitere Baumarten sind Eiche und Pappel. Den Unterwuchs bilden Hasel und Eichenjungwuchs, randlich auch Pappeljungwuchs, sowie Rosen und Schlehen. Die Krautschicht ist nur dürrtig ausgebildet. Hier finden sich u.a. Straußgras, Honiggras und Rispengras. Dazu gelegentlich auch Mäiglöckchen, Erdbeere und Heidelbeere. Der Feldgehölzrand ist eutrophiert (Brennnessel, Giersch).“

Die Biotope befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und werden von den Baumaßnahmen nicht berührt.



Abb. 6: Luftaufnahme – kartierte Biotope (rosa) und Landschaftsschutzgebiet (grün)

Das Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald beginnt erst im Anschluss in östlicher bzw. nördlicher Richtung.

Das FFH-Gebiet „Oberlauf des Weißen Regens bis Kötzing mit Kaitersbachau“ beginnt erst 400 m in westlicher Richtung im Flusstal des Weißen Regens, das Gebiet ist vom Vorhaben nicht betroffen.

Potenzielle, natürliche Vegetation:

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

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

Baubedingte Auswirkungen:

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

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

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

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

Ergebnis:

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

7.8 Landschaftsbild

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

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

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

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

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

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

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

Ergebnis:

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

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

8. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –reduzierung

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

8.1 Schutzgut Wasser

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

8.2 Schutzgut Mensch

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

8.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

8.4 Schutzgut Boden

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

8.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

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

8.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

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

8.7 Schutzgut Klima / Luft

- Pflanzung von Hecken und Bäumen zur Staubbindung.

8.8 Grünordnerische Maßnahmen

- Fassadenbegrünung
- geringstmögliche Versiegelung von Stellflächen
- Festlegung von Baumstandorten

9. Ausgleichsmaßnahmen

Nettobauland (Bauparzellen)	ca. 15.866 m ²	80 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.882 m ²	9 %
Öffentl. Grün / Straßenbegleitgrün	ca. 1.449 m ²	8 %
Eingrünung / Biotope	ca. 663 m ²	3 %
Bruttobauland	ca. 19.860 m²	100 %

9.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	19.860 m ²
abzgl. öffentl. Grünflächen / Straßenbegleitgrün	1.449 m ²
<u>abzgl. Eingrünung / Biotope (Norden, Osten)</u>	<u>663 m²</u>

Eingriffsfläche **17.748 m²**

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

Bewertung Schutzgut Arten und Lebensräume

festgesetzte GRZ = 0,40

intensiv bewirtschaftete Äcker (A11):	2 WP
intensives Grünland und 1-jähriges brachgefallenes Grünland (G11):	3 WP
Mesophile Hecken (B112):	10 WP

Ermittlung Ausgleich in Wertpunkten:

G11:	8.512 x 3 WP x 0,4	10.214 WP
A11:	7.562 x 2 WP x 0,4	6.050 WP
<u>B112:</u>	<u>1.674 x 10 WP x 0,4</u>	<u>6.696 WP</u>
Summe Eingriff in Wertpunkten:		22.960 WP

abzgl. Planungsfaktor (festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen) - 20 %: 4.592 WP

Ausgleichsbedarf in Wertpunkten: **18.368 WP**

Außerhalb des Planungsgebietes werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde 18.368 Wertpunkte ausgeglichen.

9.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Für die Erweiterung des Baugebiets "Watzlfeld" müssen 18.368 Wertpunkte außerhalb des Baugebiets ausgeglichen werden. Eine konkrete Fläche dafür wird im Bauleitverfahren in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

9.3 Landschaftliches Leitbild für Ausgleich und Ersatz

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

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

10. Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll 2025 / 2026 begonnen werden.

Cham, den 31.03.2025

