
GEMEINDE GRAFENWIESEN



Landkreis Cham

TEILAUFBEBUNG UND 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „ORTSKERN“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Änderungen oder Ergänzungen gegenüber der Fassung vom 24.02.2025 sind **gelb hervorgehoben (nähere Erläuterungen siehe Punkt C) 0. der Begründung)**.

ENTWURF (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Fassung vom 26.05.2025

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

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 4 Stellplätze	5
§ 5 Grünordnung	6
§ 6 Geländeänderungen, Stützmauern	6
§ 7 Ausgleichsmaßnahmen	7
§ 8 Gestaltungsfestsetzungen	8
§ 9 Inkrafttreten	9
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
1. Wasserwirtschaft	10
2. Immissionsschutz	11
3. Wärmepumpen-Systeme	13
4. Bodeneingriffe	13
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	14
6. Stromversorgung	15
7. Überwachung	16
8. Bußgeldvorschrift	16

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Grafenwiesen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 26.05.2025 mit:

- Teilgeltungsbereiche 1-4 (TG 1-4), M 1 : 1.000
- TG1 = 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern"
- TG2 = Aufhebung des Bebauungsplanes "Ortskern" in der Fassung vom 03.04.1985
- TG3 = Ausgleichsfläche für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern"
- TG4 = Ausgleichsfläche ohne Zuordnung (Wertpunkte für das gemeindliche Ökokonto)
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 26.05.2025 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 26.05.2025

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Der in der Planzeichnung mit SO_{EH} gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind:
 1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m², die vorwiegend oder ganz der Nahversorgung mit dem Schwerpunkt Lebensmittel sowie ergänzender, branchenüblicher Randsortimente dienen, einschließlich eigenständigem Backshop mit Verkaufsfläche und den erforderlichen Neben- und Sanitärräumen.
 2. Packstationen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Grundflächenzahl
gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO
 1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine GRZ von max. 0,6 zulässig.
 2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis maximal 0,82 überschritten werden.
- (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
gem. § 18 BauNVO
 1. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Erdgeschosses. Die OK FFB EG wird mit 418,50 ~~418,30~~ m ü. NHN +/- 0,30 ~~0,50~~ m festgesetzt.
 2. Die zulässige Traufwandhöhe beträgt max. 7,25 m.
 3. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt max. 8,25 m.
 4. Die Traufwandhöhe (TH) ist das Maß von der OK FFB EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika. Die

Gebäudehöhe (GH) ist das Maß von der OK FFB EG bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. **bei Flachdächern** der Oberkante der Attika.

5. Bei Pultdächern gilt für die niedrige Seite die **Traufwandhöhe (TH)** und für die höhere Seite die **Gebäude**höhe (GH).
6. Untergeordnete technische Bauteile, insbesondere Lüfter, Gebläse und Aggregate dürfen die festgesetzte maximale **Gebäude**höhe um max. 2,0 m überschreiten.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs.4 BauNVO. Dabei gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge von Gebäuden **50 m überschreiten innerhalb der Baugrenzen bis zu 65 m betragen** darf.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:
 - a) Stellplätze
 - b) freistehende Werbeanlagen, wie in § 8 Abs. 3 dieser Satzung festgesetzt
 - c) überdachte Einkaufswagenboxen mit einer max. Grundfläche von insgesamt 80 m²

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Abweichend der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO gilt die überbaubare Fläche im Zusammenhang mit der Wand- und der **Gebäude**höhe.

§ 4 STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

- (1) Es sind mindestens 60 Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.
- (2) **Stellplätze sind nur in den durch Baugrenzen und Flächen für Stellplätze festgesetzten überbaubaren Bereichen zulässig.**

§ 5 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

1. Grundstücksflächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind Wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen - oder Wiesenfläche mit mind. 60 % Anteil an Kräutern, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

An der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind heimische Gehölze II Ordnung mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen; ein Ziergehölzanteil bis zu 50 % ist zulässig. Vom Standort kann unter Einhaltung der Anzahl abgewichen werden.

(2) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 6 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, STÜTZMAUERN

Geländeänderungen sind naturnah mit Böschungen mit einer max. Neigung von 1 : 1,5 (Höhe : Breite) auszuführen. Stützmauern sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,50 m zulässig.

~~(2) Die Außenanlagen sind so anzulegen, dass der natürliche Abfluss bei einem Starkregenereignis keine Verschlechterung für den Bestand durch Rückstau bringt. Das Gelände der Außenanlage der Südostecke des Gebäudes ist so anzulegen, dass es tiefer bleibt als das Gelände der Nachbargrundstücke außerhalb des Geltungsbereiches und im Nordwesten des Baugebietes das Niederschlagswasser wie bisher großflächig verteilt abfließen kann.~~

§ 7 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Die Flurnummern 179, 180, 189 und 205/2 (jeweils Teilflächen), Gemeinde und Gemarkung Grafenwiesen sind als Ausgleichsflächen TG3 und TG4 herzustellen.

(2) Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit extensivem Grünland

1. Extensiv genutztes Grünland

a) Ansaat:

Im TG3 ist die Fläche mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunftsregion: Bayerischer und Oberpfälzer Wald, UG19) mit einem Anteil Wiesenknopf anzusäen. Statt dieses Saatgutes ist eine Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.

b) Pflege:

Die Fläche TG3 ist mindestens 1-mal jährlich und max. 2-mal zu mähen; eine Düngung ist zu unterlassen. Eine frühe Mahd Mitte Mai ist grundsätzlich möglich, eine Mahd ab 1. Juni bis 1. September ist zu unterlassen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Aufkommendes Springkraut ist mechanisch zu bekämpfen.

Die Fläche TG4 kann als Ökokontofläche gewertet werden. Die Wiesenfläche ist mindestens 1-mal jährlich und max. 2-mal zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

2. Obstbäume

Pflanzung von heimischen Obstbäumen gemäß Artenliste. Die Bäume sind über die gesamte Fläche in einem Abstand von mindestens 10 m zu verteilen. Pro 420 175 m² Fläche ist ein Obstbaum zu pflanzen.

Die Neupflanzungen sind jeweils mit Holzpfehlen zu verankern und einer Drahtose zu versehen. Der Abbau der Schutzvorrichtung (Pflockung) hat restlos nach 5 Jahren zu erfolgen.

Alle Bäume sind in regelmäßigen Abständen fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Artenliste Obstbäume

Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm
(Pflanzennamen bot. / dt.)

Malus domestica spec.	(Apfel, regionaltypische Sorten)
Prunus avium spec.	(Kirsche, regionaltypische Sorten)
Prunus domestica spec.	(Pflaume, Zwetschge, Mirabelle, regionaltypische Sorten)
Pyrus communis spec.	(Birne, regionaltypische Sorten)

- (3) Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan (TG1) ist ein Ausgleich von 10.375 Wertpunkten bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt mit einer Fläche von 1.300 m² innerhalb der Flurnummern 179, 180, 189 (jeweils Teilflächen) im teilräumlichen Geltungsbereich TG3, Gemeinde und Gemarkung Grafenwiesen.
- (4) Die nicht dem Bebauungsplan (TG1) zugeordneten 1.476 m² auf Flurnummer 205/2 (Teilfläche) im teilräumlichen Geltungsbereich TG4 sind für sonstige Eingriffe der Gemeinde anrechenbar.
- ~~(5) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.~~

§ 8 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen, Dachneigungen
- Es sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 27° zulässig.
- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

(3) Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen in Form von unbewegten Bildern:

1. An den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen
 - a) Maximaler Flächenanteil pro Fassade = 7 % je Gebäudeseite.
 - b) Sie müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bzw. Attika bleiben.
2. Auf den Gebäuden angebrachte Werbeanlagen
Max. 1 Werbepylon mit max.:
 - 4 Seiten,
 - einer Höhe von 2,50 m
 - max. 5 m² Werbefläche je Seite
3. An freistehenden Werbeanlagen (unterer Bezugspunkt 418,50 m ü. NHN):
 - a) max. ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 9,50 m und einem Abstand zur Fahrbahnkante der St2140 von mindestens 10 m
 - b) Parkplatzzufahrtspyloone mit einer Höhe von max. 3,30 m außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke
 - c) max. sechs Fahnenmasten mit Ausleger und Hissflagge mit einer Höhe von max. 8,00 m und einem Abstand zur Fahrbahnkante der St2140 von mindestens 10 m

§ 9 INKRAFTTRETEN

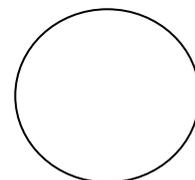
Die Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplans “Ortskern“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten wird der Bebauungsplan „Ortskern“ in der Fassung vom 09.03.1985 im Teilgeltungsbereich 1 (TG1) geändert und im Teilgeltungsbereich 2 (TG2) aufgehoben.

Gemeinde Grafenwiesen, den

.....

Sabine Steinlechner, 1.Bürgermeisterin



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. WASSERWIRTSCHAFT

1. Niederschlagswasser

Das gesammelte Niederschlagswasser soll in das nahegelegene Fließgewässer eingeleitet werden. Für eine Einleitungen in ein Oberflächengewässer ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG i. V. m. Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 WHG sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfüllt sind. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen. Bei der Planung und Bemessung der Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind die qualitativen Vorgaben nach dem Regelwerk DWA-A 102 Teil 2 und die quantitativen Vorgaben nach dem Merkblatt DWA-M 153 bzw. dem Merkblatt Nr. 4.4/22 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu erfüllen. Für die Bemessung des nötigen Regenrückhaltevolumens ist das Arbeitsblatt DWA-A 117 heranzuziehen.

Von einer Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht abzusehen. Niederschlagswasser von stark verschmutzten Flächen kann nach Absprache mit dem Kanalbetreiber in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Eine Zwischenspeicherung und die Nutzung von unverschmutztem Niederschlagswasser sind im Hinblick auf eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung begrüßenswert.

Es wird darauf hingewiesen, dass das verfügbare Retentionsvolumen nur im Umfang des zwangsentleerten Teilvolumens der Zisterne bei der Bemessung des Regenrückhaltevolumens angesetzt werden darf. Die Bemessung der Regenrückhaltung wäre in diesem Fall im Nachweisverfahren zu führen.

2. Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

3. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in die Gebäude dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Die Außenanlagen sollen so angelegt werden, dass der natürliche Abfluss bei einem Starkregenereignis keine Verschlechterung für den Bestand bewirkt (§ 37 WHG).

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

2.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung eingehalten werden.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

Ebenfalls wird auf den Leitfaden

LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen. Kurzfassung für Luftwärmepumpen. UMK-Umlaufbeschluss 47/2023, Stand 28.08.2023 und

LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – Dritte Aktualisierung – Langfassung, UMK-Umlaufbeschluss 47/2023, Stand 28.08.2023 verwiesen.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

2.3 Geräuschbelastung durch den geplanten Einzelhandelsbetrieb

Es wurde vorab geprüft, ob das **vorgesehene** Vorhaben im Plangebiet aufgrund der zu erwartenden Geräuschbelastungen zulässig und möglich ist. Nach den Ergebnissen des Gutachtens vom 29.11.2024, TÜV Hessen können die Anforderungen an den Immissionsschutz ggfls. unter Berücksichtigung **folgender** Empfehlungen des Gutachtens erfüllt werden:

- Um das „Klappern“ beim Schieben der Einkaufswagen im Freien zu minimieren, sind die Fahrwege des Parkplatzes mit glattem Asphalt zu befestigen.
- Der Anlieferbereich auf der nordöstlichen Gebäudeseite sollte bis zu nordwestlichen Fassadenseite des Verkaufsbereiches eingehaust werden.
- In der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr darf der Markt nicht angeliefert werden. Eine Anlieferung des Backshops ist allerdings auch vor 06.00 Uhr morgens zulässig.
- Der Backshop kann schon morgens um 05.00 Uhr geöffnet werden.
- Die Geräuschemissionen der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) im Anlieferbereich des Marktes sind in der Summe auf einen Schallleistungspegel $L_{WA,zul.}$ nach DIN 45635 „Geräuschmessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schallleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ zu begrenzen von $L_{WA,zul.} = 72 \text{ dB(A)}$.
- Die Geräusche der technischen Aggregate dürfen nicht einzeltonhaltig sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen). Damit ist sichergestellt, dass der zulässige Nacht-Richtwert nach TA Lärm für Mischgebiet (MI) von 45 dB(A) um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.
- Für den Betrieb der TGA tagsüber zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr in einer höheren Leistungsstufe dürfen die zulässigen Geräuschemissionen des Aggregates um 10 dB(A) auf einen Schallleistungspegel $L_{WA,zul.}$ von 82 dB(A) angehoben werden.

2.4 Planbedingter Fahrverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Staatsstraße 2041. Es kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Kunden vom Durchgangsverkehr her stammt und damit nicht wesentlich zu zusätzlichem Verkehr führt.

Es ist nicht zu erwarten, dass angrenzende Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt werden.

Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

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

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

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

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

4. BODENEINGRIFFE

4.1 Änderungsbereich (TG1)

Innerhalb des Änderungsbereiches (TG1) sind keine Bodendenkmäler verzeichnet, dennoch muss bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.2 Aufhebungsbereich (TG2)

Innerhalb des Aufhebungsbereiches (TG2) sind Bodendenkmäler verzeichnet.

Die Ansiedlung des Ortes Grafenwiesen erfolgte bereits im 12. Jahrhundert parallel

D-3-6743-0039 - „Archäologische Befunde im Bereich des ehem. Schlosses Grafenwiesen, zuvor mittelalterliche Burg.“

Es sind daher im von der Aufhebung umfassten Bereich Bodendenkmäler zu vermuten.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im von der Aufhebung umfassten Bereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Zuge von Bauvorhaben können die verzögerte Beantragung der Erlaubnis oder die zufällige Entdeckung und Meldung von Bodendenkmälern zu Nachteilen für die Träger der Vorhaben führen.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG), das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Die Arbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die weitere Vorgehensweise abgeklärt ist.

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Ortskern“ der Gemeinde Grafenwiesen sind keine Altlasten bekannt. Einmalig sind oberflächennah erhöhte PAK-Gehalte (Asphaltbruchstücke) nachgewiesen worden, die im Rahmen der Bebauung auszuheben oder durch vollständige Befestigung zu sichern sind.

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

6. STROMVERSORGUNG

In dem überplanten Bereich befinden sich derzeit von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung ist zu beachten, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Betreiber rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

7. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Grafenwiesen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

8. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).