



BEKANNTMACHUNG

zur Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“

öffentliche Auslegung

gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

In der Sitzung vom 26.05.2025 hat der Gemeinderat die Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ in der Fassung vom 26.05.2025 gebilligt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in vier teilräumliche Geltungsbereiche:

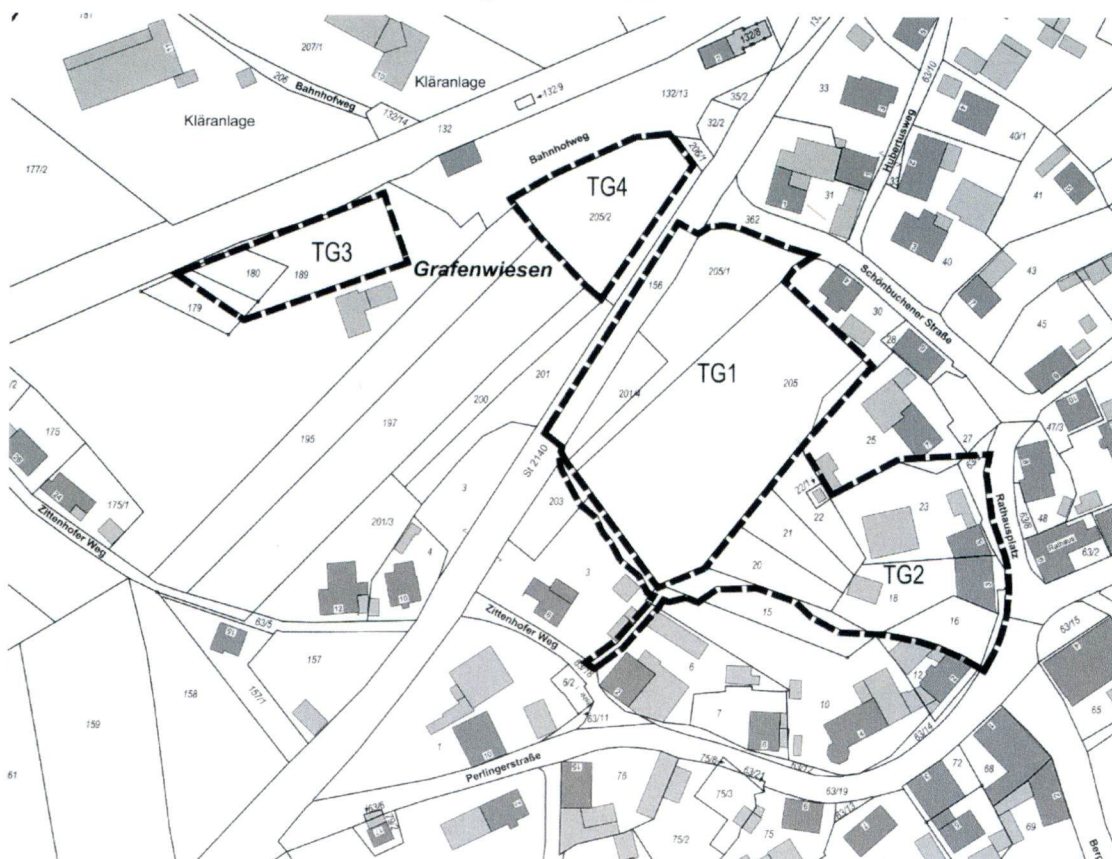
TG1 = 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“

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)

Zu den betroffenen Flurnummern siehe Planzeichnung ohne Maßstab. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und Gemarkung Grafenwiesen.



Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern“ ist der geplante Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters im Ortskern der Gemeinde Grafenwiesen. Dieser soll die langfristige Sicherung einer zukünftigen und nachhaltigen Nahversorgung der Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten.

Hierzu hat die Gemeinde beschlossen, erstmalig den Bebauungsplan "Ortskern" zu ändern, um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Supermarktes als Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zu schaffen. Ziel und Zweck der Planung ist durch die Festsetzung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (SO_{EH}) die Zulässigkeit für das geplante Bauvorhaben zu schaffen.

Gleichzeitig sollen Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 09.03.1985 aufgehoben werden und die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach Inkrafttreten der Aufhebung nach den §§ 34 oder 35 BauGB bewertet werden. Dies betrifft Flurstücke, die nicht für die Planung und Errichtung des Einzelhandelsbetriebes vorgesehen sind.

Nachdem der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, wurde dieser im Parallelverfahren ebenfalls geändert.

Verfahrensart

Die Aufstellung des Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ erfolgt im Regelverfahren mit frühzeitiger Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie mit der Erstellung eines Umweltberichtes.

Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf zur Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textliche Festsetzungen (Teil B), kann mit der Begründung (Teil C) und dem Umweltbericht (Teil D) sowie dem Inhalt der Bekanntmachung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 11.06.2025 bis einschließlich 27.06.2025

im Internet auf der Homepage des Landkreises Cham unter <https://www.landkreis-cham.de/service-beratung/geoinformationen/geoservices/auslegungen/gemeinde-grafenwiesen/> und im zentralen Internetportal für die Bauleitplanung Bayern unter <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungspotal/index.html> eingesehen werden. Die Veröffentlichungsfrist wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt.

Stellungnahmen können nur in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen während dieser Frist abgegeben werden.

Diese sollen elektronisch übermittelt werden; bei Bedarf können diese auch auf anderem Wege abgegeben werden (z. B. in Textform oder während der Dienststunden zur Niederschrift). Elektronische Stellungnahmen sind abzugeben an: Martin.Fechter@grafenwiesen.de oder postalisch an: Gemeinde Grafenwiesen (Zimmer 7, Rathausplatz 6, 93479 Grafenwiesen)

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die voran genannten Unterlagen im Rathaus/ Bauamt der Gemeinde Grafenwiesen (Zimmer 7, Rathausplatz 6, 93479 Grafenwiesen) während der allgemeinen Öffnungszeiten aus.

Die Öffnungszeiten sind:

Montag bis Freitag	von 8.00 Uhr – 12.00 Uhr,
Dienstag	von 14.00 Uhr – 16.00 Uhr,
und am Donnerstag	von 14.00 Uhr – 18.00 Uhr.

Gemäß § 4a Abs. 5 BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ nicht von Bedeutung ist.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht mit Aussagen zu den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Artenschutz, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Mensch, Kultur und sonstigen Sachgütern;
- Relevanzprüfung zu Artenschutz (G. Herzog, 24.03.2025);
- Gutachten zu Immissionsschutz (TÜV Hessen, 29.11.2024);
- Außengebietsbetrachtung Sturzflutereignis (IB Tremel, 17.02.2025)
- Baugrundgutachten (Geonorm, 03.12.2024)
- Altlasten, Bodenschutz (Geonorm, 12.12.2024)
- die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von Privaten, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu den Themen Geräuschemissionen und -immissionen, Entwässerung/ Abwasser, Niederschlag, Lufthygiene, Naturschutz, Artenschutz, verkehrliche Erschließung, Brandschutz.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Grafenwiesen, den 10.06.2025



Sabine Steinlechner, Erste Bürgermeisterin



Veröffentlicht am: 10.06.2025

Abgenommen am: