



## 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Watzfeld“ der Gemeinde Grafenwiesen

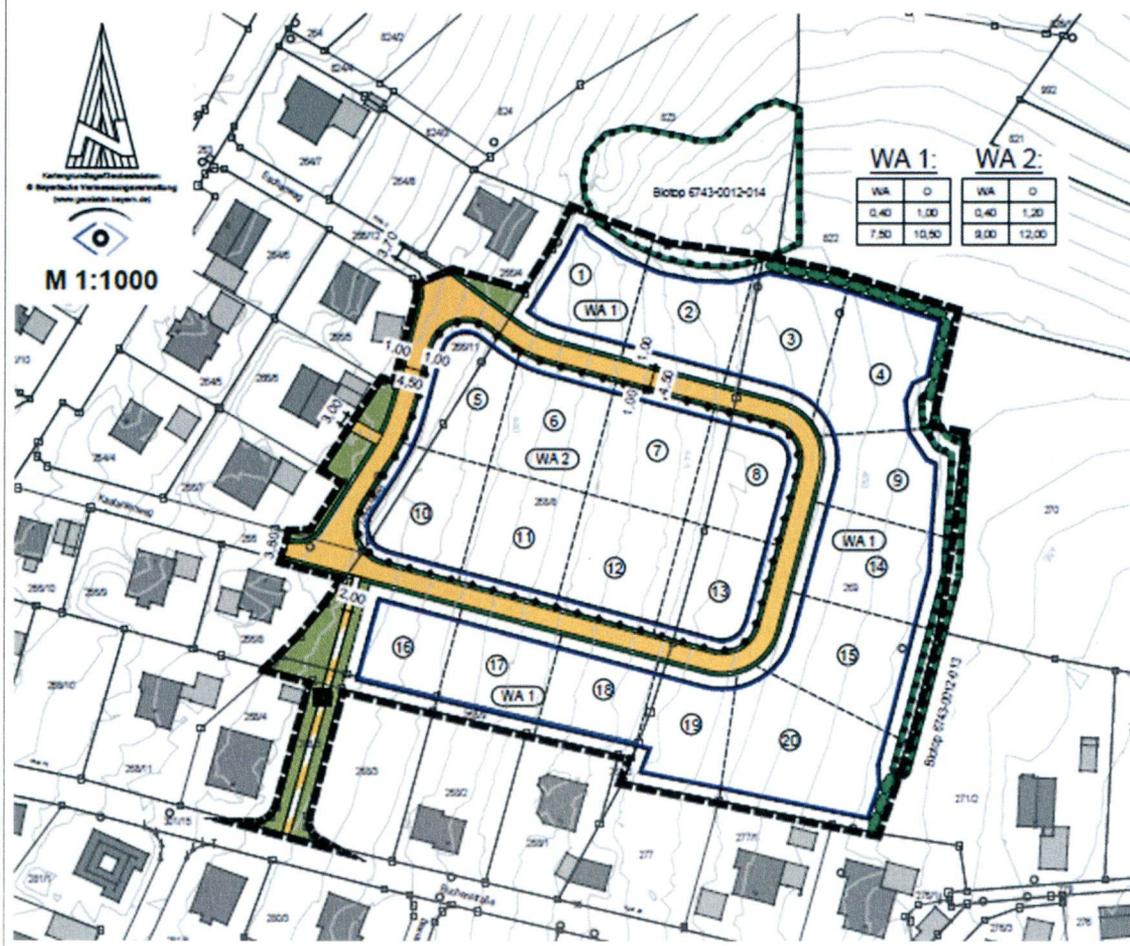
### Bekanntmachung

#### über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

In der Sitzung vom 26.05.2025 hat der Gemeinderat den Entwurf zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Watzfeld“ in der Fassung vom 26.05.2025 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

#### Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 19.860 m<sup>2</sup>, ca. 2,00 ha. Das Planungsgebiet entspricht den Fl.Nrn. 266/11, 268/5, 268/8, 268/9, 269 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 266. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und Gemarkung Grafenwiesen. Das überplante Gebiet liegt östlich des Bebauungsplanes „Watzfeld“ und nördlich des Bebauungsplanes „Buchfeld“. Der Bereich der Änderung wird durch bestehende Wohnstrukturen der Baugebiete und landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.



## ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

### PLANLICHE FESTSETZUNGEN

**WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

**WA 1** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

— Baugrenze

— Öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)  
— Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie  
— Öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

— Öffentliche Grünfläche

— Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg

— bestehende, zu erhaltende Biotope, ggf. mit Nummer

— festgesetzte private 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

— Abgrenzung des Geltungsbereiches

Nutzungsschablone:

1	2
3	4
5	6

1: Art der Nutzung  
2: Bauweise: O = offene Bauweise  
3: max. zulässige GRZ  
4: max. zulässige GFZ  
5: max. zulässige Traufwandhöhe  
6: max. zulässige Firsthöhe

### PLANLICHE HINWEISE

— bestehende Grundstücksgrenzen

- - - geplante Grundstücksgrenzen

— bestehende Bebauung

③ laufende Parzellennummer

392 vorhandene Flurstücksnummer

450 Höhenschichtlinie

30,00 Bemaßung in Metern

### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Anlass für die Erweiterung des Bebauungsplanes „Watzfeld“ ist die 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Watzfeld - 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.

### Verfahrensart:

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

### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Entwurf zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Watzfeld“ kann mit Begründung und dem Umweltbericht 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:

**04.08.2025 bis einschließlich 08.09.2025**

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/bauleitplanungsportal/index.html> eingesehen werden.

Stellungnahmen können 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](mailto: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 08:00 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 die 4. Änderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist.

**Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:**

- Umweltbericht mit Aussagen zu den Schutzgütern Mensch, Emissionen, Klima, Luft, Boden, Wasser, Kultur, Sachgüter, Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild, Landschaftsstruktur, Arten, Lebensräume;
- die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von Privaten, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu den Themen Entwässerung/Abwasser, Niederschlag, Geruch-, Lärm- u. Staubimmissionen, Bestand/Artenschutz, Naturschutz, Boden, Biotopschutz, Schutz Landschaftsbestandteil, Brandschutz, Mensch, Lichtemissionen und -immissionen, Landschaftspflege.

**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.

Bekanntmachungsnachweis

1. Anschlag an die Amts-/Gemeindetafeln
2. Ausgehängt am 01.08.2025  
Abgenommen am
3. \_\_\_\_\_

Für die Richtigkeit:

Tag \_\_\_\_\_ Namensz. \_\_\_\_\_

Ort; Datum:

Grafenwiesen, den 01.08.2025



*Kathrin Amberger*  
Kathrin Amberger, Zweite Bürgermeisterin