
GEMEINDE GRAFENWIESEN



Landkreis Cham

3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für den Bereich des Bebauungsplanes
„Ortskern“

A) PLANZEICHNUNG

B) BEGRÜNDUNG

MIT C) UMWELTBERICHT

Fassung vom 26.05.2025

OPLA

Büro 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
VERFAHRENSVERMERKE	5
B) BEGRÜNDUNG	7
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	7
2. Verfahren.....	7
3. Beschreibung des Planbereiches	8
4. Planungskonzept	9
5. Eingriffsregelung	10
C) UMWELTBERICHT	11

A) PLANZEICHNUNG

Wirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich:



Änderung des Flächennutzungsplanes:



Zeichenerklärung



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen

MI

Mischgebiet



Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung

SO
EH

Sondergebiet Einzelhandel



Elektrizität / Trafostation

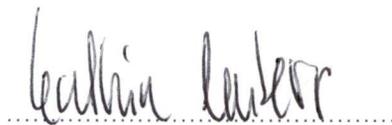


Änderungsbereich

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 11.03.2024 hat in der Zeit vom 25.03.2024 bis 30.04.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 11.03.2024 hat in der Zeit vom 15.03.2024 bis 30.04.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 24.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2025 bis 09.05.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 24.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2025 bis 09.05.2025 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.05.2025 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 26.05.2025 festgestellt.

Gemeinde Grafenwiesen, den 10. Juni 2025

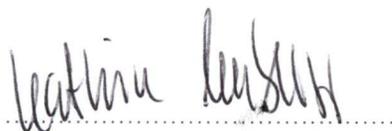


Kathrin Amberger, 2. Bürgermeisterin



7. Innerhalb der Frist von 1 Monat gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 BauGB erfolgte kein Genehmigungsbescheid. Eine Fristverlängerung nach § 6 Abs. 4 Satz 2 BauGB wurde nicht eingereicht. Damit ist die Genehmigungsfiktion nach § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Gemeinde Grafenwiesen, den 30. Juli 2025

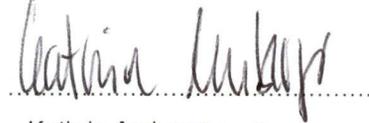


Kathrin Amberger, 2. Bürgermeisterin



8. Ausgefertigt

Gemeinde Grafenwiesen, den 01. August 2025

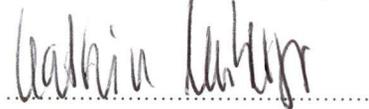


.....
Kathrin Amberger, 2. Bürgermeisterin



9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 04. August 2025 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Grafenwiesen, den 04. August 2025



.....
Kathrin Amberger, 2. Bürgermeisterin



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 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.

Der für den Eingriff erforderliche Ausgleich erfolgt im Norden und Westen außerhalb der zukünftigen Bauflächen auf im FNP als Grünflächen für „Erholung und Freizeit“ dargestellten Flächen. Mit der künftigen Funktion als Streuobstwiese wird der Darstellung nicht widersprochen. Ausgleichsflächen sind im rechtswirksamen FNP bislang nicht dargestellt.

Durch die 3. 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. Daher wurde die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Ortskern“ für den Zeitraum von 33 Tagen veröffentlicht.

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. In der Mitte besteht eine Trafostation, welche im Flächennutzungsplan als Symbol (Elektrizität) dargestellt ist.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet des Bebauungsplans (Stand 24.02.2025), o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

4. PLANUNGSKONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters im westlichen Gebiet des Änderungsbereichs vor. Die festgesetzte Verkaufsraumfläche soll einschließlich Bäckerei-Café max. 1.200 m² betragen.

Der für den Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb erforderliche Stellplatzbedarf soll im Norden und Westen gedeckt werden. Die Zufahrt zum Verbrauchermarkt soll vollständig über die St 2140 erfolgen. Mit der Herstellung einer Linksabbiegespur soll ausgeschlossen werden, dass der Verkehr auf der St 2140 durch das Bauvorhaben beeinträchtigt wird. Die Zulieferung erfolgt ebenfalls über diesen Weg in Richtung Nordosten des Gebäudes über die geplanten

Stellplätze. Zukünftig soll die bestehende Bushaltestelle über einen neu anzulegenden Fußweg entlang der St 2140 angebunden werden.

Im Planungsgebiet sind Emissionen durch Anlieferer und Kundenverkehr zu erwarten. Außerdem sind Emissionen durch technische Anlagen wie Kühlanlagen etc. vorhanden. Aufgrund dieser Emissionen sind erhebliche Belästigungen und somit schädliche Umwelteinwirkungen an den nächstgelegenen Immissionsorten (Wohngebäuden) nicht mehr auszuschließen. Die Gemeinde hat durch den Vorhabenträger eine schalltechnische Untersuchung (29.11.2024) erstellen lassen, welche den Nachweis erbringt, dass durch das Vorhaben an allen untersuchten Immissionsorten der Richtwert nach TA Lärm für Mischgebiet (MI) durch die Geräusche von dem Einkaufs-Markt tagsüber um mindestens 10 dB(A) unterschritten wird. Damit kann die Geräuschbelastung durch den Betrieb tagsüber im Sinne von Nummer 3.2.1 der TA Lärm als nicht relevant angesehen werden.

Aufgrund von hohen Grundwasserständen im Vorhabenbereich und des im Baugrundgutachten ermittelten Bodendurchlässigkeitsbeiwerts kann eine örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht gewährleistet werden. Das gesammelte Niederschlagswasser kann möglicherweise in das nahegelegene Fließgewässer eingeleitet werden. Von einer Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht abzusehen.

Das östliche Gebiet des Änderungsbereichs soll entsprechend der Charakteristik der umgebenden Bestandsbebauung als dörfliches Mischgebiet entwickelt werden. Im parallelen Bauverfahren 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.

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 30 „Tal des Weißen Regen mit Lamer Winkel“. Laut Regionalplan Regensburg Kapitel B II (Siedlungswesen) Punkt 1.3 soll insbesondere auch die Siedlungstätigkeit in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten besondere Rücksicht auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs nehmen. Im Zuge des Verfahrens wurden aufgrund der geänderten baulichen Situation die gestalterischen Festsetzungen des Baugebietes überarbeitet. Aus Sicht der Gemeinde wird den Anforderungen an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet damit Rechnung getragen.

5. EINGRIFFSREGELUNG

Die Darstellungen im Zuge der 3. 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 zur 3. 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 erheblich detaillierteren Umweltberichts zum Bebauungsplan 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.

Die Ansiedlung des Ortes Grafenwiesen erfolgte bereits im 12. Jahrhundert parallel zur Anlage der Burg – **D-3-6743-0039** - „*Archäologische Befunde im Bereich des ehem. Schlosses Grafenwiesen, zuvor mittelalterliche Burg.*“ Es sind daher vorwiegend im östlichen Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes Bodendenkmäler zu vermuten.

Ansonsten sind im Änderungsbereich weder Biotop, Flora und Fauna Habitats, noch Baudenkmäler vorhanden. Artenschutzrechtliche Belange wurden durch Landschaftsarchitekt Gustav Herzog, 86573 Obergriesbach im Zuge einer Ortsbegehung geprüft und sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen.

Der Änderungsbereich schließt an bereits gemischt genutzte Flächen an. Aufgrund der derzeit 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 als teilweise bebaut. Die 3. 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.

Am Rand des überplanten Geländes verläuft der Graben „Totenbach“. Es handelt sich dabei um ein Gewässer III. Ordnung. Eine direkte Betroffenheit des Bachlaufs ist durch Baumaßnahmen nicht zu erwarten, da das Gelände in diesem Bereich nicht verändert werden soll und Befestigungen der Stellplätze in einem Mindestabstand von 5,0 m erfolgen.

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.

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