GEMEINDE GRAFENWIESEN

Landkreis Cham

TEILAUFHEBUNG UND 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

„ORTSKERN“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Fassung vom 16.12.2025

Projektnummer: 23117
Bearbeitung: CR

OPLA
Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

1. VORBEMERKUNG

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 Einzelhandel (SO_{EH}) die Zulässigkeit für das geplante Bauvorhaben zu schaffen.

Der vorgesehene Standort erstreckt sich über die Flurnummern 201/4, 205, 205/1, sowie auf einen Teil der Flurstücke 25 und 156 (St 2140) in der Gemarkung Grafenwiesen. Flurstücke, die nicht für die Planung und Errichtung des Einzelhandelsbetriebes vorgesehen sind, werden innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.

Die teilräumlichen Geltungsbereiche für die Ausgleichsmaßnahmen befinden sich nördlich der St 2140 innerhalb der bestehenden und zukünftigen Parkanlagen der Gemeinde.

Die Gemeinde Grafenwiesen am 15.12.2025 die Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ in der Fassung vom 15.12.2025 als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2. ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG IN DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

2.1 Umweltbelange

Nachfolgend sind die Art und Weise dargestellt, wie die Umweltbelange in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt, in welcher die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden.

Die Ermittlung des Eingriffs und des für die Planung erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgte auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg. Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; 2021) und ist im Umweltbericht dargestellt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) wurden darüber hinaus in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB berücksichtigt.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter sowie die Beurteilung der Beeinträchtigung erfolgte auf der Grundlage von eigenen Erhebungen vor Ort, Abstimmungen mit den jeweiligen Fachbehörden sowie den Vorgaben übergeordneter Planungen, wie dem Landesentwicklungsprogramm (LEP), dem Regionalplan (RP) und der zuletzt gültigen Fassung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Grafenwiesen.

Die Umweltbelange wurden auf Ebene der Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ ermittelt. Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter wurden im Bebauungsplanverfahren ermittelt und festgesetzt.

Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass durch die Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ keine erhebliche Beeinträchtigung von Umweltbelangen zu erwarten ist.

2.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend sind die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zusammenfassend dargestellt. Detailliertere Ausführungen können den entsprechenden Sitzungsprotokollen zum Abwägungsvorgang entnommen werden. Diese können bei der Gemeinde Grafenwiesen angefragt werden.

Der Gemeinderat hat sich in seinen Sitzungen zu den im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen beraten und nachstehende Anregungen und Hinweise wie folgt berücksichtigt:

Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung **Hinweise / Anregungen**	**Berücksichtigung im Bebauungsplan**
Hinweis auf einmalig oberflächennah erhöhte PAK-Gehalte und Umgang mit derselben.	Der Anregung wurde nachgekommen und der Umweltbericht um den benannten Textvorschlag ergänzt.
Niederschlagswasserbeseitigung und baubedingten Auswirkungen auf das oberirdische Gewässer.	Den Anregungen wurde nachgekommen. Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und mit den Behörden vor Satzungsbeschluss abgestimmt. Damit ist gewährleistet, dass die Gemeinde ihren Plichten nachgekommen ist, die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die Umgebung hinreichend zu berücksichtigen.
Mögliches Vorhandensein von Bodendenkmalen.	Ergänzung des Umweltberichts um einen entsprechenden Hinweis.
Größe der Verkaufsfläche	Der Bebauungsplan wurde entsprechend der Anregungen zur Verkaufsfläche auf eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1.200 m² angepasst.
wasserrechtliche Festsetzungen und Umgang mit Niederschlagswasser sowie Anregung, den Planumgriff in zwei Teilgeltungsbereiche zu untergliedern.	In der Planzeichnung wurden in Abstimmung mit dem Entwässerungskonzept Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser festgesetzt. Die Planzeichnung wurde in 4 Geltungsbereich gegliedert, nämlich in Änderung, Aufhebung und 2 x Ausgleichsfläche.
Hinweis zur Lage von Leitungen.	Die Lage bestehender Stromleitungen wurde im Bebauungsplan hinweislich übernommen.
Anpassung der gesetzlich bestimmten Anbauverbotszone an die Baugrenzen	Eine Anpassung wäre ein Eingriff in Art. 23 BayStrWG. Bauvorhaben innerhalb dieser Zonen sind grundsätzlich auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

Baugrenzen in den Bereichen der Stellplatzflächen zurückzunehmen	Aus städtebaulicher Sicht war es nach Auffassung der Gemeinde nicht erforderlich, die Baugrenzen zugunsten der Stellplätze zurückzunehmen.
Abstandsflächen, Abstandsregelung nach BayBO zu regeln	Mit dem Bebauungsplan werden andere Abstandsflächen als die nach Art. 6 BayBO geltenden Regelungen festgesetzt. Insofern sind nachbarschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.
Änderung der Festsetzungen in Bezug auf Böschungen und Stützmauern und zur Regelung der Gestaltung des geplanten Bauvorhabens	Aus Sicht der Gemeinde entsprechen die Festsetzungen dem städtebaulichen Erfordernis
Festsetzungen von Maßnahmen den Immissionsschutz betreffend	Aufgabe der Gemeinden ist es, während der Aufstellung eines Bauleitplans zu prüfen, ob das geplante Vorhaben möglich ist. Es handelt sich bei der Planung um einen Bebauungsplan, der großflächigen Einzelhandel zulässt. Eine gutachterliche Untersuchung hat gezeigt, dass das derzeit geplante Vorhaben im Bebauungsplan möglich ist. Da jedoch auch andere Planungsvarianten nicht ausgeschlossen sind, wurden keine Festsetzungen getroffen.
Festsetzung von Durchgrünungsmaßnahmen	Die Gemeinde hat soweit möglich und im Sinne des Vorhabens umsetzbar eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes festgesetzt. Maßgeblich waren u. a. Sichtbeziehungen in der Zufahrt und die erforderliche Anzahl an Stellplätzen und der Befahrbarkeit für die Anlieferung.
Freihaltung des Totenbachs	Im Laufe des Verfahrens wurden die Stellplätze so angeordnet, dass mind. 5 m Abstand zum Totenbach eingehalten wird
Anpassung der Ausgleichsberechnung und Festlegung von Ausgleichsflächen	In Abstimmung mit dem Landratsamt Cham wurde ein Konsens in Bezug auf Bewertung und Ausgleich für die Bauflächen gefunden

3. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans und dem vorgesehenen Planungsziel folgend, ist es zur Baurechtschaffung erforderlich, eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel darzustellen.

Die im Umweltbericht genannten Auswirkungen auf die Schutzgüter kämen in ähnlicher Weise auch anderen Standorten zum Tragen und sind im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans vergleichsweise gering ausgeprägt.

Gründe für die Wahl des Standorts neben der faktischen Flächenverfügbarkeit:
- Lage im Innenraum und damit flächensparsame Planung
- Gute verkehrliche Erschließung
- Geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche
- Sicherung des Bedarfs an Lebensmittelversorgung