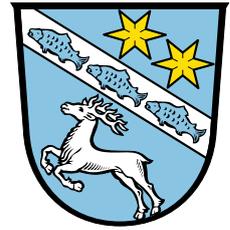

GEMEINDE GRAFENWIESEN



Landkreis Cham

TEILAUFBEBUNG UND 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „ORTSKERN“

C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

Hinweis: Wesentliche Änderungen oder Ergänzungen gegenüber der Fassung vom 11.03.2024 sind gelb markiert.

ENTWURF

Fassung vom 24.02.2025

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

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.	Übergeordnete Planungen	6
5.	Einzelhandelsverträglichkeit	9
6.	Beschreibung des Planbereiches	12
7.	Umweltbelange.....	13
8.	Planungskonzept	14
9.	Begründung der Festsetzungen.....	15
10.	Energie.....	18
11.	Flächenstatistik	18
D)	UMWELTBERICHT	19
1.	Grundlagen	19
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	20
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) 26
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	26
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	30
6.	Monitoring.....	31
7.	Beschreibung der Methodik	32
8.	Zusammenfassung.....	32

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, 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 Lebensmittel Einzelhandelsbetrieb 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 205/1, 201/4, 205 sowie auf einem Teil des Flurstücks 362 in der Gemarkung Grafenwiesen. Flurstücke, die nicht für die Planung und Errichtung des Einzelhandelsbetriebes vorgesehen sind, werden innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.

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.

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

2. VERFAHREN

Die Planungsänderung 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. Von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde weist einen größeren Teil des Bebauungsplans „Ortskern“ als Flächen für Parkplätze aus. Weitere Bereiche sind als Wohn- und Dorfgebiet dargestellt, während der nordwestliche Bereich des Parkplatzes als Grünfläche ausgewiesen ist.

Durch die Änderung des Bebauungsplans entsteht eine Nutzungsänderung im Plangebiet. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend angepasst.



Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich ist derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan "Ortskern" in der Fassung vom 09.03.1985 maßgeblich. Im näheren Umfeld des Gebietes gibt es keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne, und es sind auch keine in Aufstellung.

Der aktuelle, rechtskräftige Bebauungsplan sieht, gleich dem Flächennutzungsplan im Nordwesten einen Grünstreifen mit Parkplätzen vor. Daran schließt sich eine Fläche für Gemeinbedarf an, während im Osten ein Dorfgebiet ausgewiesen ist.

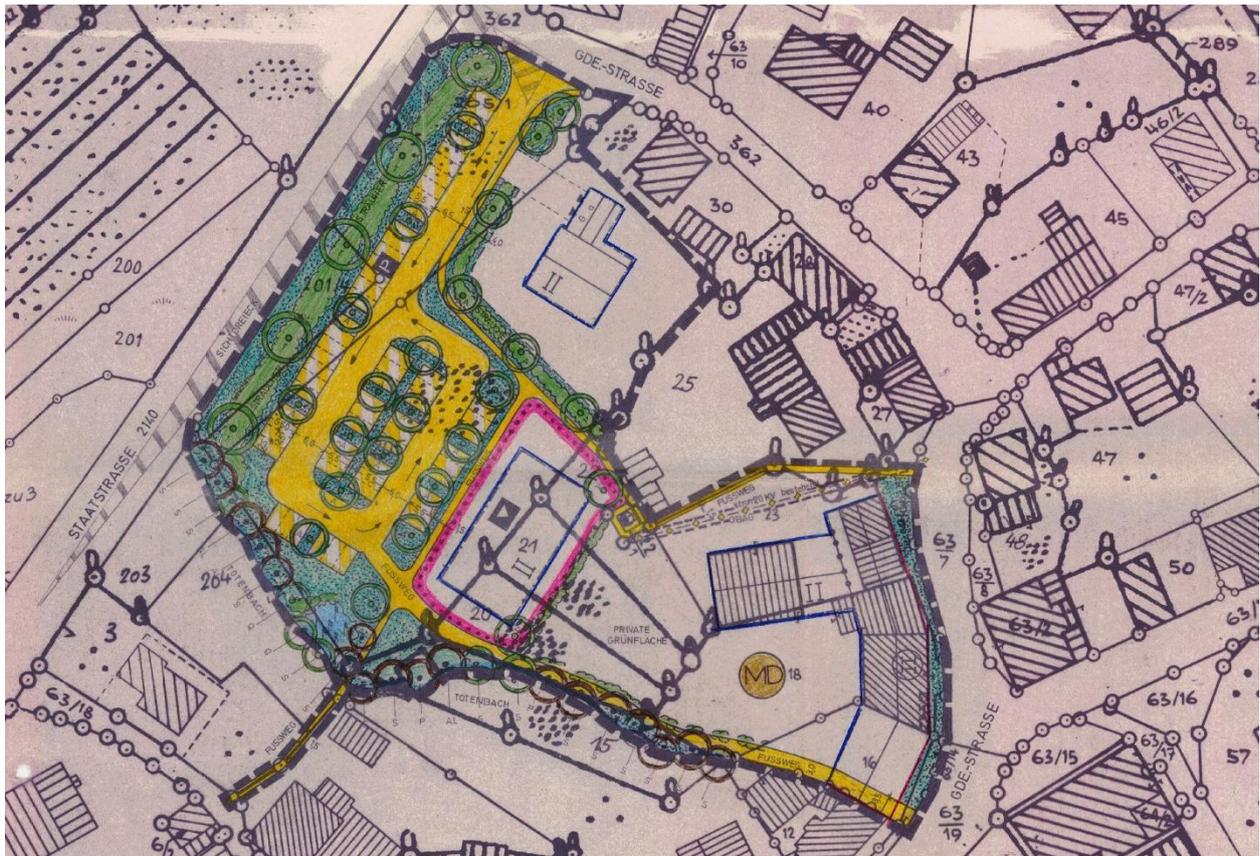


Abbildung 2: Aktuell rechtswirksamer Bebauungsplan o. M.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung der Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplans sind für die Gemeinde Grafenwiesen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Regensburg (RP 11) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die Gemeinde Grafenwiesen liegt raumstrukturell im allgemein ländlichen Raum. Im Westen befindet sich das Oberzentrum Cham, während sich im Süden und Norden mit Furth im Wald und Bad Kötzing zwei Mittelzentren befinden. Die gesamte Kreisregion ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

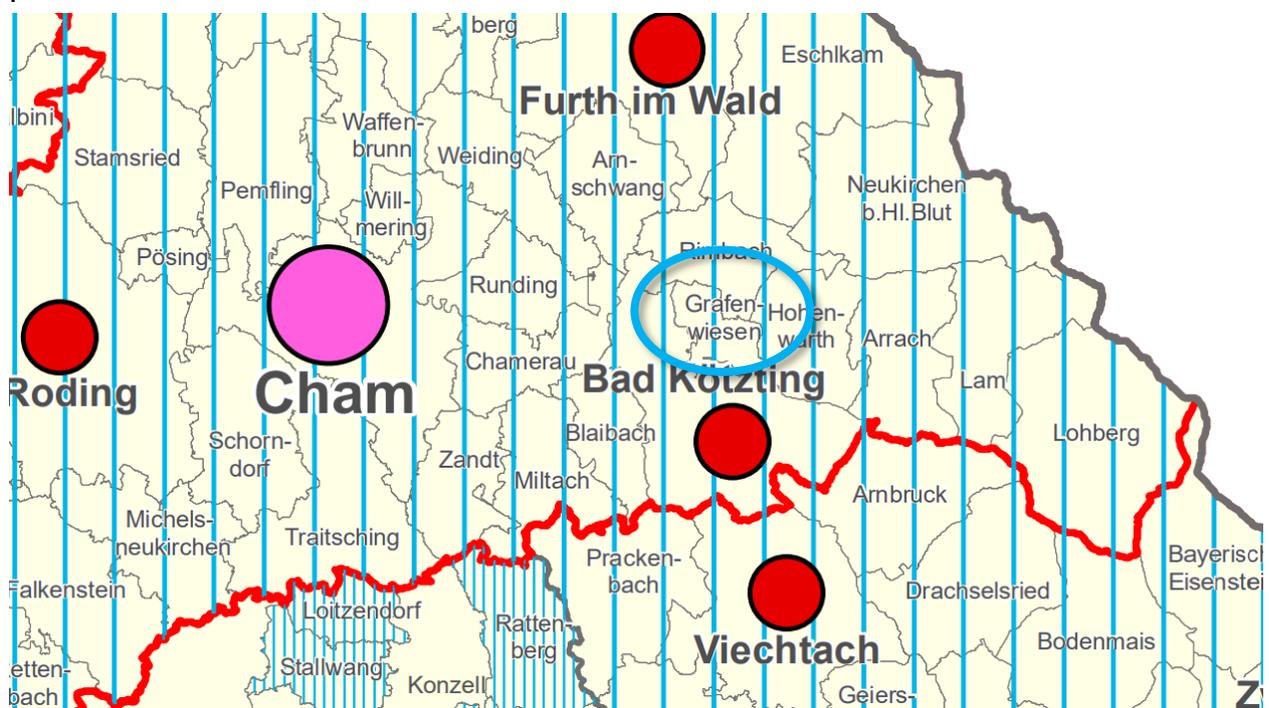


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP 2023

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

 Allgemeiner ländlicher Raum

 Oberzentrum

 Mittelzentrum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

 Kreisregionen

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP Bayern (Juni 2023) werden von der Gemeinde Grafenwiesen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes besonders beachtet und umgesetzt:

4.1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z))

4.1.2 Wettbewerbsfähigkeit

- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (1.4.1 (G)).

4.1.3 Gebietskategorien

- Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei
 - Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, [...]
 - soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind. (2.2.4 (Z))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (2.2.5 (G))
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen
 - günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen [...] (2.2.5 (G))

4.1.4 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

4.1.5 Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1 (G)).

4.1.6 Einzelhandelsgroßprojekte

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- Für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 (5.3.1 (Z)),

4.2 Regionalplan der Region Regensburg (RP 11)

Raumstrukturell liegt die Gemeinde im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

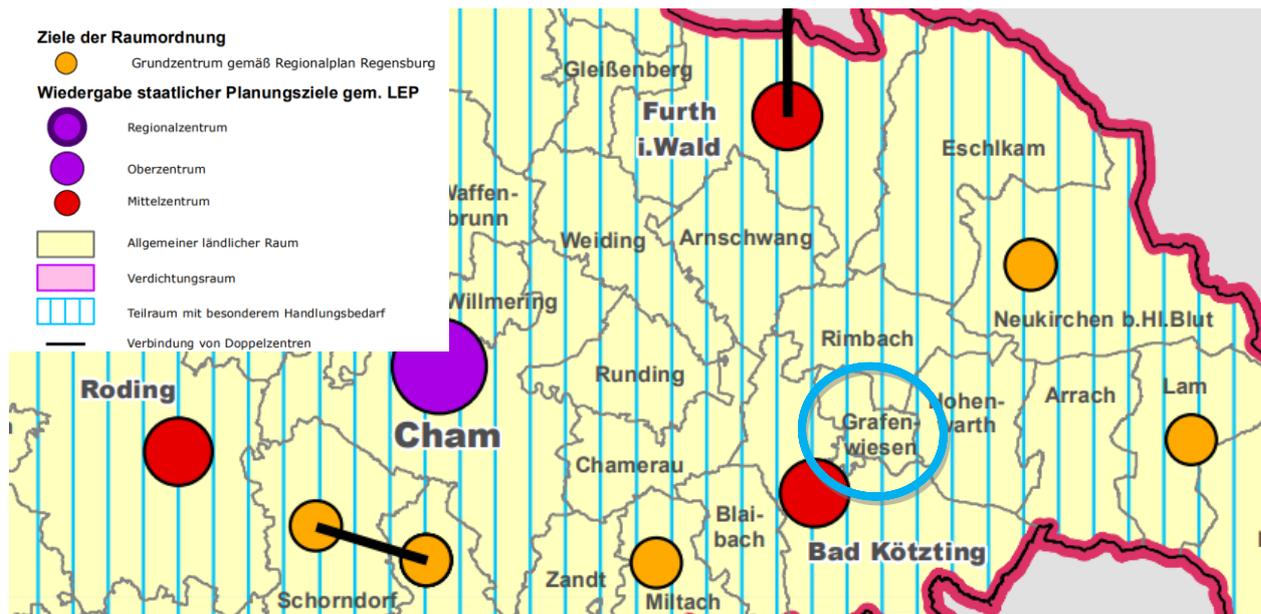


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

4.2.1 Kapitel I – Raumstrukturelle Entwicklung der Region Regensburg

Ferner soll in den Räumen mit besonderem Handlungsbedarf für die raumstrukturelle Entwicklung angestrebt werden

- die Erwerbsmöglichkeiten durch Ausbau bestehender und Ansiedlung neuer Betriebe auszuweiten. [...] (Kapitel I - 3.3.2 (G))

4.2.2 Kapitel IV – Gewerbliche Wirtschaft

Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird. (B IV 1.1.1)

Im Rahmen dieser anzustrebenden Wirtschaftsentwicklung soll darauf hingewirkt werden, dass

- die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt vermehrt wird,
- der Anteil an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen gesteigert wird (B IV 1.1.2)

Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe [...] zu schaffen. Dabei soll eine ausgewogene Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden. (B IV 1.1.3)

In allen Regionsteilen soll ein ausreichendes, die Wettbewerbssituation der Wirtschaft begünstigendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge [...] sichergestellt werden. Dies gilt in besonderem Maße für den auf Grund seiner Randlage stark benachteiligten Landkreis Cham. (B IV 1.3)

Eine bedarfsgerechte Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll gewährleistet werden. Für Einzelhandelsgroßprojekte und sonstige Einzelhandelseinrichtungen, denen zentrumsbildende Funktionen beizumessen sind, [...]

Dabei soll insbesondere darauf hingewirkt werden, dass

- die Einrichtungen städtebaulich zufriedenstellend integriert sind. (B IV 2.4)

5. EINZELHANDELSVERTRÄGLICHKEIT

Im Hinblick auf eine Betrachtung des Vorhabens als Einzelhandelsgroßprojekt durch die Landesplanung in Bayern werden die einzelhandelsrelevanten Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018) relevant. Dies bedeutet die Klärung folgender Kerninhalte:

- Lage im Raum: zentralörtliche Eignung der Gemeinde
- Lage in der Kommune: städtebauliche Integration des Standortes in Grafenwiesen
- zulässige Verkaufsfläche

5.1 Lage im Raum

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gemäß dem LEP nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend davon sind Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig.

- Nachdem die Verkaufsfläche im Bebauungsplan auf maximal 1.200 m² für einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb festgesetzt wird, entspricht das Vorhaben in diesem Punkt den landesplanerischen Zielen.

5.2 Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat gemäß dem LEP an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Um im Sinne des LEP als städtebaulich integriert eingestuft werden zu können, muss der Projektstandort:

- innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt daran angrenzend liegen,
- über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und
- eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen.

Anbindung an den Siedlungszusammenhang

Der Projektstandort für den Lebensmittelmarkt liegt im westlichen Bereich von Grafenwiesen. Die unmittelbare Umgebung wird durch Wohnbebauung, Mischbebauung und landwirtschaftliche Flächen geprägt. Die Umsetzung des Projekts schließt eine bestehende Freifläche in einem bereits vorhandenen Siedlungsbereich

Fußläufiger Einzugsbereich

Die Frage, welche Entfernung einem fußläufigen Einzugsbereich zu Grunde zu legen ist, lässt sich nicht eindeutig beantworten. Hierzu bestehen - teils gestützt auf immer wieder übernommenen planerischen Erfahrungswerten, teils basierend auf Kundenerhebungen und stadtplanerische Untersuchungen - unterschiedliche Auffassungen. Eine Vielzahl empirischer Untersuchungen und planerischer Auseinandersetzungen mit der Frage der fußläufigen Erreichbarkeit geben ein breites Spektrum von Gehwegentfernungen an, welche als Einkaufsdistanzen bei der Nahversorgung von den Kunden akzeptiert werden bzw. akzeptiert werden können. Der Schwerpunkt der Schwellenwertangaben liegt im Bereich von 400 m bis 600 m Luftlinienentfernung.

Basierend auf diesen Untersuchungen wird im vorliegenden Fall der fußläufige Einzugsbereich bis zu einer Entfernung von 500 m Luftlinie vom Vorhabenstandort angenommen. Als Teil eines Siedlungszusammenhangs, der in nördlichen, östlichen, südlichen und südwestlichen Teilen durch Wohnbebauung gekennzeichnet ist, verfügt der Projektstandort über einen

unmittelbar zugeordneten fußläufigen Einzugsbereich. Eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung kann demnach gewährleistet werden.

Ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Projektstandort ist angemessen an das lokale Nahverkehrsnetz angebunden. Es besteht eine funktionierende und angemessene ÖPNV-Anbindung, die den örtlichen Gegebenheiten des Vorhabenstandortes entspricht. Diese Anbindung wird durch die Angebote der VLC (Verkehrsgemeinschaft Landkreis Cham) sichergestellt und zusätzlich durch eine fußläufige Verbindung zum Bahnhof, der die Möglichkeit bietet, die Oberpfalzbahn mit Haltepunkten unter anderem in Grafenwiesen, entlang der Strecke Cham-Bad Kötzing-Lam zu nutzen.

Der Bahnhof befindet sich etwa 80 Meter entfernt im Bahnhofsweg, und der nächstgelegene Haltepunkt der VLC liegt unmittelbar am Plangebiet.

- Insgesamt erfüllt der Projektstandort die im Sinne des LEP (Landesentwicklungsprogramm) geforderten Kriterien zur städtebaulichen Integration.

5.3 Zulässige Verkaufsfläche

Gemäß dem LEP sind Nahversorgungsbetriebe bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. Eine sortimentspezifische Beurteilung basierend auf den entsprechenden räumlichen Beurteilungsgrundlagen und maximal zulässigen sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten hat demnach für das vorliegende Vorhaben nicht zu erfolgen. Durch die Beschränkung auf 1.200 m² Verkaufsfläche wird ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Somit ist auf diese Weise in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich.

5.4 Zusammenfassung

Zusammenfassend bewertet kann der geplante Discounter in der beabsichtigten Größenordnung von maximal 1.200 m² Verkaufsfläche am geplanten Standort unter Einzelhandelsaspekten sowohl aus städtebaulicher als auch aus landesplanerischer Sicht als verträglich bewertet werden.

6. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 13.353 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 205/1, 201/4, 205, 22/1, 22, 21, 20, 16, 23 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 25, 63/9, 18, 63/14, 15, 10, 6, 3, 203, 362. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und Gemarkung Grafenwiesen.

6.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

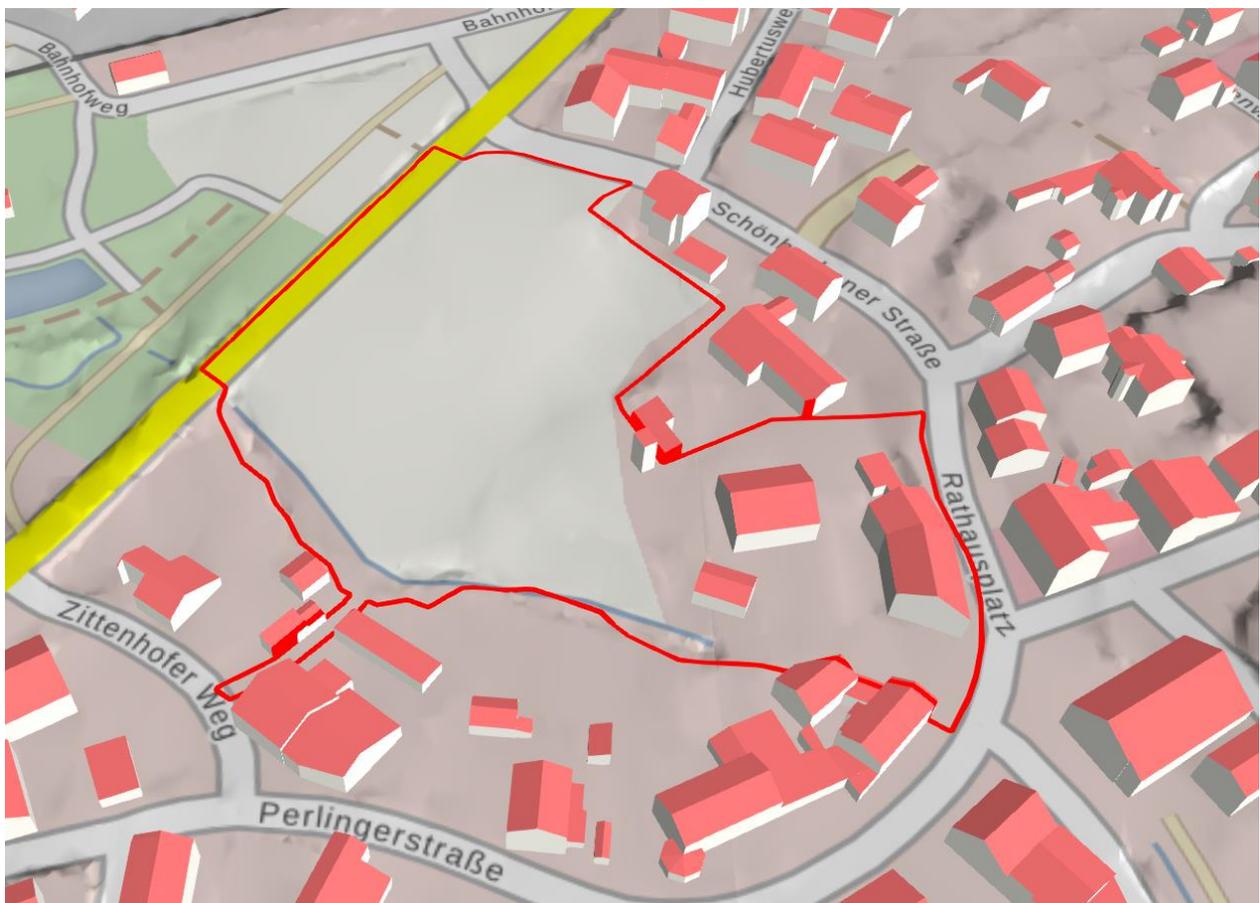


Abbildung 5: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Westen verläuft die Staatsstraße 2140 direkt am Planungsgebiet vorbei. Diese trennt den Bahnhofsbereich, der im Norden liegt, vom Plangebiet.
- Im Osten befinden sich Wohnstrukturen daran angrenzend befindet sich der Ortskern mit dem Rathausplatz und dem Rathaus.
- Im Süden liegt eine Grünstruktur, die an Wohnbebauung und an eine Metzgerei angrenzt.

Historisch betrachtet handelt es sich hier um einen Dorfanger, der von der Schönbuchener Straße, Rathausplatz, Perlingerstraße, dem Zittenhofer Weg sowie der Staatsstraße 2140 eingegrenzt wird.

6.3 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.

Das Plangebiet 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.

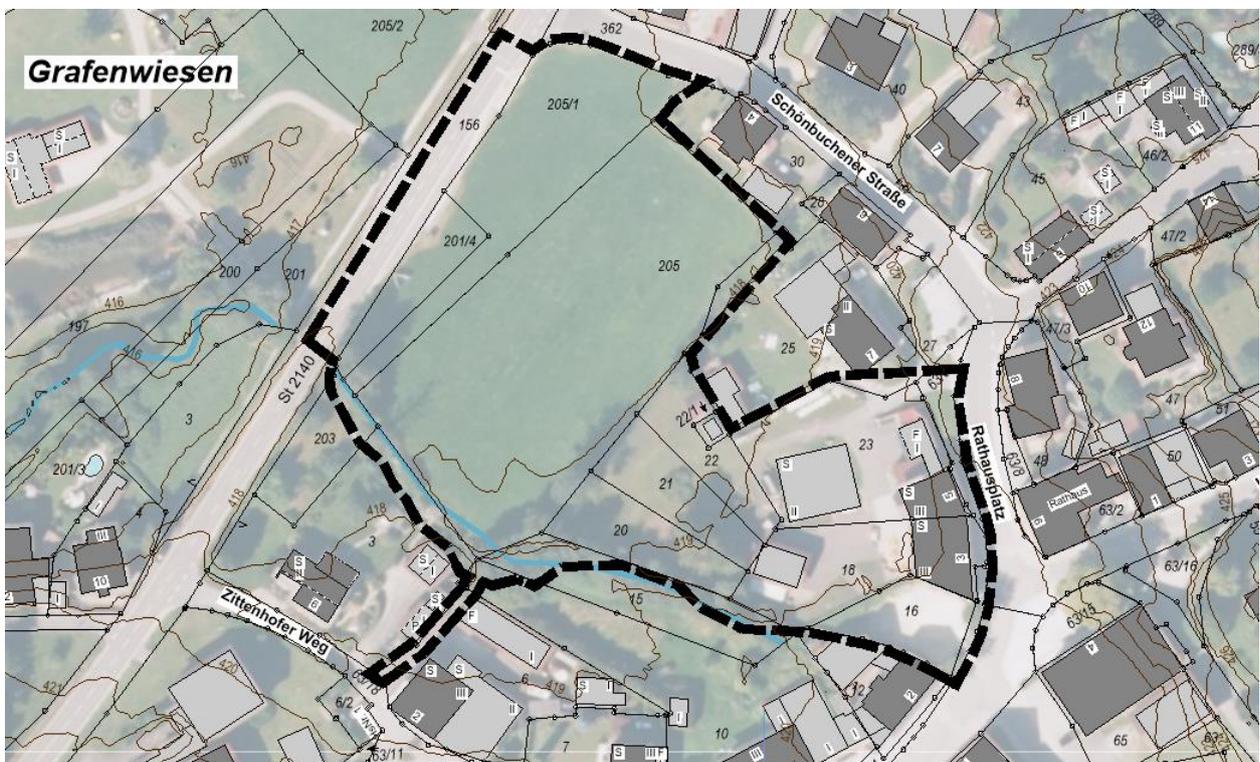


Abbildung 6: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

7. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

8. PLANUNGSKONZEPT

8.1 Städtebauliches Konzept

8.1.1 1. Änderung

Nachdem der Bereich der 1. Änderung bislang als Fläche für Stellplätze festgesetzt war, ändert sich die zukünftige Nutzung nur teilweise. Der für den Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb erforderliche Stellplatzbedarf soll im Norden an der Schönbuchener Straße 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 Norden und Osten ist das Gelände mit Stellplätzen weitläufig offen, wodurch die Belange von Nachbargrundstücken, insbesondere hinsichtlich Besonnung, Belüftung, Belichtung und Brandschutz, sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Lage unmittelbar an der St 2140 mit Bushaltestelle, in Bahnhofsnähe und umgeben von vorhandener Bebauung wird aus städtebaulicher Sicht positiv gesehen. Zukünftig soll die bestehende Bushaltestelle über den Parkplatz fußläufig angebunden werden.

Die unmittelbare Vorhabenplanung sieht die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit integriertem Bäckerei-Café sowie den notwendigen Stellplätzen und Außenanlagen auf dem Grundstück vor. Die Verkaufsraumfläche beträgt etwa 1.100 m², mit zusätzlichen ca. 70 m² für das Bäckerei-Café inklusive Sitzbereich. Die für das Hauptgebäude mit Anlieferung, Lager, Sanitär und Verkauf erforderliche Fläche beläuft sich auf etwa 2.125 m².

8.1.2 Teilaufhebung

Der Teilbereich, welcher aufgehoben werden soll, würde nach Inkrafttreten der 1. Änderung ins Leere greifen. Die bestehenden Festsetzungen könnten bzw. können Großteils nicht mehr umgesetzt werden und sind aus planungsrechtlicher Sicht daher nicht mehr erforderlich. Die dargestellten Erschließungsflächen sind ebenso wie die Fläche für den Gemeinbedarf aufzuheben. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird nach Inkrafttreten der Aufhebung im Sinne der §§ 34 oder 35 BauGB zu bewerten sein.

8.2 Grünordnungskonzept

Die Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser erfolgt über die Stellplätze, die wasserdurchlässig gestaltet werden, und gegebenenfalls über den Oberboden der angrenzenden Grünflächen auf dem Grundstück. Das Gelände ist nahezu eben, wie aus den Höhenschichtlinien ersichtlich ist. Die aktuelle Fließrichtung des Wassers verläuft von Südosten nach Nordwesten, und durch das Bauvorhaben wird keine Veränderung dieser Fließrichtung erwartet.

Es ist nicht zu erwarten, dass das abfließende Wasser durch das Bauvorhaben wesentlich verstärkt wird.

Durch die Festsetzung von gebietsheimischem Saatgut auf den Grünflächen kann ein blütenreicher Lebensraum für Insekten, Tagfalter und andere Lebewesen entstehen. Diese Maßnahme trägt zur Förderung der Biodiversität und zur Schaffung eines ökologisch wertvollen Umfelds bei, indem natürliche Lebensräume geschaffen werden.

Der Bereich zwischen Graben und Stellplätzen soll zur Pflege und Wartung des Bachlaufes freigehalten werden und daher vorwiegend als Blühwiese hergestellt werden. Gleichzeitig wird damit die Zugänglichkeit der dort vorhandenen Kabelleitungen zur Stromversorgung sichergestellt.

9. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

9.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Größe, durch die der Markt nicht mehr über die Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO abgedeckt werden kann, ist es notwendig ein Sonstiges Sondergebiet (SO_{EH}) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelvollsortimenter“ im Sinne des § 11 BauNVO festzusetzen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß LEP-Ziel 5.3.3 dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, ob sich die geplanten Verkaufsflächen am sortimentspezifischen Kaufkraftpotential im einschlägigen Bezugsraum orientieren. Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne des LEP-Ziels 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt. Die Gemeinde weicht hiervon geringfügig um 10 m² ab, da dies ansonsten zu einer unnötigen Erschwernis des Bauvorhabens führen würde.

Nach dem neuen Satz 5 der BauGB-Novelle IV: BauNVO (Ergänzung des § 11 Abs. 3 BauNVO) sollte bei Einzelhandelsbetrieben, deren Warenangebot vornehmlich Lebensmittel sind, ein wesentlicher Anhaltspunkt dafür, dass Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 nicht gegeben sind, dann angenommen werden, wenn die Geschossfläche von 1.200 m² um nicht mehr als 300 m² überschritten wird (d.h. bei einer Gesamtgeschossfläche von bis zu 1.500 m²) und wenn diese Überschreitung allein der Ausweitung des üblicherweise lediglich für die Nahversorgung relevanten Lebensmittelsortiments und/oder der Vergrößerung der Gänge und des Kassenbereichs (etwa aus Gründen der Barrierefreiheit) dient. Hintergrund für die Ergänzung des § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Besonderheit, dass Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe

auch bei einer Geschossfläche von bis zu 1.500 m² in erster Linie nur ein nahversorgungsrelevantes Sortiment anbieten und somit in der Regel keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können.

Die Festsetzung der GRZ von 0,6 ermöglicht die Errichtung des Einzelhandels mit der erforderlichen Nebenanlagen. Die zulässige GRZ darf bis maximal 0,82 überschritten werden. Dies ergibt sich aus der Anzahl der erforderlichen Stellplätze und der beengten Verhältnisse auf dem Grundstück. Es ergeben sich daraus keine schlechten Wohn- oder Arbeitsbedingungen, da die Umgebung überwiegend ohne Bebauung ist und damit offene Sichtbeziehungen in die freie Landschaft sowie eine Durchlüftung erhalten bleiben.

Die festgesetzte Höhe des Baukörpers orientiert sich an den Erfordernissen des geplanten Marktes. Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind gering, insbesondere da der Markt einen Lückenschluss vollzieht.

9.3 Bauweise und Grenzabstände

Die Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Fläche (Baugrenzen) sichern eine ortsbildverträgliche Einbindung und dienen der Ordnung des Plangebiets. Aufgrund der Lage an der St 2140 welche in diesem Bereich als freie Strecke gilt, war ein Mindestabstand zur bestehenden Fahrbahn einzuhalten, der sich am Abstand der bestehenden Bebauung im Norden und Süden des Gebietes orientiert. Die Festsetzung erfolgte in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Regensburg.

Die für die Nutzung des Gebietes erforderlichen Anlagen wie z. B. Gaskühler, Mülltonnenhäuser usw. sind auch außerhalb der Baugrenzen erforderlich, da sich im Wandel der Zeit die Anforderungen an die Betriebe ändern können (z. B. Packstationen oder Ladestationen für Elektrofahrzeuge aller Art).

Mit der Festsetzung der Baugrenzen von überwiegend 3 m Abstand zu den Nachbargrundstücken kommt der Bebauungsplan der Abstandsflächenregelung der BayBO nach. Lediglich in einem geringen Bereich, welcher an unbebaute Grundstücke im Osten angrenzt, unterschreitet die Baugrenze die 3 m. Dies dient der Möglichkeit, die Anlieferzone einzuhausen. Im Süden grenzt die Bebauung an eine Grünfläche, sodass dieser Bereich ebenfalls von keiner Beeinträchtigung betroffen ist. Da das Gebäude im Süden des Plangebiets vorgesehen ist, ist die Wohnbebauung im Südwesten ebenfalls von keinem Schattenwurf oder Belichtungseinschränkungen betroffen.

Als Bezugshöhe wird sich am zukünftigen Gelände orientiert. Um das Eindringen von Niederschlagswasser bei einem Starkregenereignis zu verhindern wurde die OKEG während des Verfahrens um 50 cm auf 418,30 m ü. NHN angehoben. Im Gegenzug wurde die Höhe des Baukörpers jeweils um 25 cm gesenkt auf eine Wandhöhe von 7,25 m und eine Gesamthöhe von 8,25 m. Nach derzeitiger Kenntnis sind die tatsächlich benötigten Gebäudehöhen um weitere 25 cm niedriger. Hier soll jedoch ein zusätzlicher geringer Spielraum offenbleiben.

9.4 Gestaltungsfestsetzungen

Um einerseits die Möglichkeit zur Errichtung eines Supermarktes zu schaffen und andererseits eine ortsbildverträgliche Eingliederung des Einzelhandelsmarktes zu gewährleisten,

werden Festsetzungen für die Fassadengestaltung, Dacheindeckung und Werbeanlagen getroffen. Die Festsetzungen wurden dem derzeit konkret vorliegenden Bauvorhaben weitestgehend angepasst. Dies schließt jedoch nicht aus, dass auch andere ähnlich gestaltete Bauvorhaben entstehen könnten bzw. zulässig wären.

9.5 Stellplätze

Für einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden wird festgesetzt, dass die mind. 60 zu errichtenden Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten sind. Dies dient zusätzlich der Minderung von Oberflächenwasserabfluss.

9.6 Grünordnung

Die nicht überbaubaren Flächen sollen so angelegt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser aus dem Baugebiet versickern kann.

Insbesondere in den Randbereichen der Stellplätze wurde zwar nicht explizit festgesetzt, dass Bäume gepflanzt werden müssen, um das Gebiet zu begrünen, jedoch ist die Absicht vorhanden, diese Bereiche als Grünflächen zu gestalten. Hierbei sollen Maßnahmen ergriffen werden, um eine ansprechende Bepflanzung mit Bäumen und anderen Grünstrukturen zu fördern. Diese Grünbereiche tragen nicht nur zur visuellen Attraktivität des Gebiets bei, sondern dienen auch ökologischen Zwecken.

9.7 Geländeänderungen

Grundsätzlich ist nicht davon auszugehen, dass das Gelände in großem Maßstab verändert werden muss, weshalb hier nur sehr wenige Festsetzungen getroffen werden.

Es ist davon auszugehen, dass „wild abfließendes Wasser“ auf die Südost- und Nordostfassade zufließt und dann, falls das Wasser nicht ablaufen kann, zu einem Aufstau führen würde. Um einen Rückstau zu vermeiden ist das Außengelände des Gebietes so anzulegen, dass bei einem Starkregenereignis das Niederschlagswasser am Gebäude großflächig verbeifließen und wie bisher nach Norden abfließen kann. Das Gebäude und die Außenanlagen sollten so angelegt werden, dass „wild abfließendes Wasser“ von Süden oder Osten zufließend, nicht ins Gebäude eindringen kann, und in alle Richtungen mit Gefälle frei abfließen kann.

9.8 Ausgleichsflächen

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von intensiv Grünland. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

10. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. Teil 2 Abschnitt 4 GEG seit 2020 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Solarenergie

Die Gemeinde Grafenwiesen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1090-1104 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	Ca. 13.353 m²	100,0 %
Bauflächen	ca. 6.069 m²	45,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 796 m²	6,0 %
Öffentliche Grünflächen, Ausgleichsfläche	ca. 1.766 m²	13,2 %
Aufhebungsbereich	ca. 4.722 m²	35,4 %

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll im Ortskern der Gemeinde Grafenwiesen ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb gebaut werden, um eine zukünftige und nachhaltige Nahversorgung der Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten.

Hierzu hat die Gemeinde beschlossen, erstmalig den Bebauungsplan "Ortskern" zu ändern, um die baurechtlichen Voraussetzungen für dessen Errichtung durch die Festsetzung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung Einzelhandel (SO_{EH}) zu schaffen.

Der Bebauungsplan widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes weshalb beide im Parallelverfahren geändert werden.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleich wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ zu berücksichtigen.

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region Regensburg, der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Regensburg (RP 11), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde weist einen größeren Teil des Bebauungsplans „Ortskern“ als Flächen für Parkplätze aus. Weitere Bereiche sind als Wohn- und Dorfgebiet dargestellt, während der nordwestliche Bereich des Parkplatzes als Grünfläche ausgewiesen ist. Folglich stimmt das geplante Vorhaben nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein und es ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

1.3.3 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich wie der übrige Teil des Ortes auch im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (Nr. BAY-11). Ansonsten befindet sich der Planungsumgriff abseits jeglicher Schutzgebiete. Es werden weder Trinkwasserschutzgebiete, noch Ökoflächenkataster, Naturschutzgebiete oder Nationalparks berührt. Vogelschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete oder Biotope sind ebenfalls nicht von den Planungen betroffen. Weiter bleiben etwaige Landschaftsschutzgebiete oder Biosphärenreservate unberührt.

1.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten und werden daher im Weiteren nicht weiter betrachtet:

- Art und Menge an Strahlung: Das ermöglichte Vorhaben lässt keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der hinzukommenden häuslichen Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit dem ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.

- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Es sind derzeit keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, die durch eine Kumulierung der Auswirkungen zu weiteren Auswirkungen führen würden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Es werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutz

Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich ist Teil des Naturparks „Oberer Bayerischer Wald“. Innerhalb sowie im näheren Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung. **Im Norden führt die Staatsstraße 2140 unmittelbar am Plangebiet vorbei. Im Westen des Gebietes verläuft der „Totenbach“, ein Gewässer III. Ordnung.**

Aufgrund der Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung, die umliegende Wohnbebauung, sowie die direkt anschließende Staatsstraße 2140 kann für die recht stöempfindliche Arten Kiebitz und Feldlerche zum jetzigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass ein Brutvorkommen dieser Arten im Plangebiet nicht anzunehmen ist.

Am 24.03.2025 fand im Sinne des Artenschutzes durch Landschaftsarchitekt Gustav Herzog, 86573 Obergriesbach eine Ortsbegehung statt, bei der die vorgebrachten Anregungen der uNB Cham insbesondere auf den Lebensraum des Ameisenbläulings näher betrachtet wurden. Aufgrund des Fehlens von der kleinen wie auch der großen Wiesenknopf-Pflanze wird davon ausgegangen, dass an den beiden beobachteten Wiesen kein Ameisenbläuling-Falter zu finden sein wird.

Wachtel und Rebhuhn sind toleranter als Kiebitz oder Feldlerche. Aufgrund der Intensivierung der vorhandenen verschiedenen Nutzungen ist aber auch für diese Arten davon auszugehen, dass das Plangebiet keinen optimalen Lebensraum darstellt.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Baubedingt erfolgt eine Schädigung der vorhandenen Vegetationsdecke. Außerdem ist während der Bauzeit mit erhöhten Schall- und Lichtemissionen sowie stofflichen Emissionen zu rechnen. Dies kann bei lärmempfindlichen Arten zu temporären Störungen führen.

Anlagebedingt:

Durch die Bodenversiegelung gehen Lebensräume für Offenlandarten verloren. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass Fläche aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen aufweist.

Bewertung:

Die biologische Vielfalt ist aufgrund der derzeitigen Nutzung und der fehlenden unterschiedlichen Lebensraumstrukturen als gering einzustufen. Es ist folglich davon auszugehen, dass das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist daher insgesamt von einer **geringen Erheblichkeit** der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Gemäß der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erstreckt sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern“ folgender Bodentyp:

- 76b: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

Die geologische Einheit bildet eine polygenetische Talfüllung (pleistozän bis holozän). Die Gesteinsbeschreibung beinhaltet zum Teil kiesigen Lehm oder Sand – abhängig vom Einzugsgebiet.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Aufgrund des von Süd nach Nord abfallenden Geländes können Erdbewegungen erforderlich werden. Während der Bauphase wird durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze Boden verdichtet.

Anlagebedingt:

Anlagebedingt erhöht sich der Versiegelungsgrad gegenüber der jetzigen Nutzung. Durch Festsetzungen werden im Bebauungsplan die negativen Auswirkungen von Versiegelung minimiert (Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Reduzierung der zulässigen Grundfläche, etc.). Düngeeinträge durch die Landwirtschaft bleiben zukünftig aufgrund der Nutzungsänderung aus.

Bewertung:

Es ist insgesamt von Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Durch die Neuausweisung der Baufläche gehen ca. 7.000 m² Flächen der Landwirtschaft zu Gunsten der Siedlungsentwicklung verloren. Für den Naturhaushalt sind die Flächen, mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, von geringer Bedeutung.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Es liegen keine baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche vor.

Anlagebedingt:

Als teilweise unbebaute Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung kommt der Fläche aufgrund ihres geringen Entwicklungspotenzials für Natur und Landschaft eine geringe Bedeutung zu. Der Projektstandort befindet sich am westlichen Ortsrand von Grafenwiesen. Im Standortumfeld befinden sich weitere Wohnbau-, Gemeinbedarfs- und Dorfgebietsflächen. Aufgrund mangelnder Alternativstandorte sowie fehlender Flächenverfügbarkeiten zeigt die Fläche eine hohe Standorteignung für die angestrebte städtebauliche Entwicklung.

Bewertung:

Es ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt laut dem Bayerischen Landesamt für Umwelt außerhalb gefährdeter Hochwassergefahrenflächen, Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftlicher Vorrang- und Vorbehaltsgebiete. Es befindet sich allerdings in einem wassersensiblen Bereich.

Am Rand des überplanten Geländes verläuft der Graben „Totenbach“. Es handelt sich dabei um ein Gewässer III. Ordnung. Umgestaltungen von Gewässern oder deren Ufer (Verrohrung, Auffüllung, Befestigung o. ä.) sowie Benutzungen von Gewässern sind nicht ohne vorherige wasserrechtliche Genehmigung zulässig. Unabhängig von einer Genehmigungspflicht gelten die gesetzlichen Vorschriften zum Gewässerschutz, z. B. zur Vermeidung von Einträgen und Freihaltung der Ufer. Stoffe dürfen an einem oberirdischen Gewässer nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit oder des Wasserabflusses nicht zu befürchten ist.

Nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen der Gemeinde sind aus der Vergangenheit keine Probleme mit wildabfließendem Wasser bzw. über die Ufer tretende Abflüsse bekannt.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung.

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.

Anlagebedingt:

Die zulässige Flächenversiegelung im Plangebiet führt nicht zwingend zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, da das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird. Der Untergrund im Plangebiet weist gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt eine mittlere Durchlässigkeit auf. So kann eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser im gesamten Plangebiet stattfinden. Demgegenüber tragen die Festsetzungen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei.

Durch die Geländemodellierung der Außenanlagen wird bei einem Starkregenereignis das anfallende Niederschlagswasser nur unwesentlich in seinem Abfluss verändert.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet wird derzeit teilweise als Acker- sowie als Siedlungsfläche genutzt. Die landwirtschaftliche Fläche dient infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die Umgebung. Durch die landwirtschaftliche Nutzung können phasenweise geruchsbelästigende Immissionen von den Flächen in das Siedlungsgebiet gelangen. Die Fläche hat eine nur geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen.

Anlagebedingt:

Die durch das Planvorhaben zulässige Flächenversiegelung trägt zu klimatischen Aufheizungseffekten bei. Diese können durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung gemindert werden.

Bewertung:

Es ist insgesamt mit Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Emissionen gehen derzeit vor allem von der angrenzenden Staatsstraße 2140, von der nördlich liegenden Bahnstrecke, aber auch der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Plangebietes aus.

Innerhalb des Planungsumgriffs sind keine Einrichtungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Während der Bauphase kann es zu vermehrtem Verkehrsaufkommen sowie Licht-, Lärm- und stofflichen Emissionen kommen, die kurzzeitig die Wohn- und Erholungsfunktionen in den angrenzenden Gebieten beeinträchtigen können. Diese sind jedoch nur temporär.

Anlagebedingt:

Durch die Ausweisung des neuen Lebensmitteleinzelhandelbetriebs wird die zukünftige Versorgung der Bevölkerung von Grafenwiesen nachhaltig gesichert.

Bewertung:

Hinsichtlich der Lärm-, Licht- und stofflichen Immissionen ist von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) auszugehen.

Es ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben keine nachteiligen Auswirkungen, sondern durch die Sicherung einer zukünftigen Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmittel und Alltagsbedarfsgegenständen sogar eher positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hat.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das Gebiet liegt im Innenort, ist weitgehend von der umliegenden Bebauung geprägt und hat keine weitreichende Auswirkung auf das Landschaftsbild.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Die externe Erschließung erfolgt von Nordosten über die bestehende Schönbuchener Straße. Die Baustelle wird temporär sichtbar sein.

Anlagebedingt:

Anlagebedingt wird das Gebiet durch die geplante Bebauung überprägt. Aufgrund der Tatsache, dass es sich jedoch um ein Nachverdichtungspotential im Innenort handelt, bestehen lediglich geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Der Ortsbildcharakter wird aus städtebaulicher Sicht erhalten bleiben.

Bewertung:

Da sich das Planvorhaben im Ortskern befindet und es sich daher um ein Nachverdichtungspotential handelt, ist von Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Bau-, noch Bodendenkmäler oder Ensembles.

Auswirkungen und Bewertung:

Das Planvorhaben hat somit **keine Bedeutung** für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter bzw. Umweltbelange können wiederum unterschiedliche Wirkungen hervorgerufen werden. Diese Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche und Wasser, da durch die Versiegelung Bodenfunktionen verloren gehen können, Fläche beansprucht wird und auch der Wasserhaushalt des Bodens gestört wird.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin teilweise landwirtschaftlich genutzt werden würde. Die Bebauung mit einem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb würde jedoch unterbleiben. Die Sicherung der Nahversorgung wäre nicht möglich oder würde möglicherweise an anderer Stelle außerorts entstehen. Je nach Standortwahl wären die Auswirkungen auf die Schutzgüter, insbesondere das Landschaftsbild, vermutlich höher.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Neupflanzung von heimischen Gehölzen
- Nachhaltige Stellplatzregelung (je 6 Stellplätze 1 Baum)

Schutzgut Boden und Fläche, Wasser

- Stellplätze müssen wasserdurchlässig gestaltet werden

Schutzgut Klima und Luft

- Neupflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen

Schutzgut Landschaftsbild

- Nachverdichtung im Innenort

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung tabellarisch dargestellt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung BNT	Bewertung	Fläche (m ²)	WP	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
Intensivgrünland	gering	6.071,00	3	0,6	10.927,80
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten					10.927,80
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	% (max. 20%)		
Eingrünung von Parkplätzen	Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Förderung der Artenvielfalt	Textliche Festsetzung §6 (1)	5		
versickerungsfähige Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Textliche Festsetzung §4	5		
Summe					10
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					9.835,02

Tabelle 1: Berechnung Eingriff

Ausgleichsmaßnahmen

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan ist ein Ausgleich von 9.835 Wertpunkten sicherzustellen.

Das als Ausgleichsfläche geplante Grundstück Flurnummer 205/2 Gemeinde und Gemarkung Grafenwiesen, mit einer Größe von 1.766 m², soll entsprechend der Satzung hergestellt werden. Dabei ergeben sich 12.362 Wertpunkte. Der Flächenbedarf, der dem Baugebiet zugeordnet wird, ergibt 1.420 m². Die verbleibenden 2.422 Wertpunkte können für andere Maßnahmen der Gemeinde verwendet werden.

Am 24.03.2025 fand durch Landschaftsarchitekt Gustav Herzog, 86573 Obergriesbach eine Ortsbegehung statt. Aufgrund der festgestellten Bewirtschaftung des Grundstücks durch häufige mindestens 3-malige Mahd/Jahr und ausbringen von Gülle werden sowohl das Grundstück des Eingriffs, als auch des Ausgleichs als Intensivgrünland (G11) mit 3 WP bewertet.

Maßnahmen-Nr.	Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume								
	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland (Fl.-Nr. 205/2, Gemarkung Grafenwiesen)	3	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	10,00	1.420,00	7,00	9.940,00
2	G11	Intensivgrünland (Fl.-Nr. 205/2, Gemarkung Grafenwiesen)	3	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	10,00	346,00	7,00	2.422,00
Summe des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten									12.362

Tabelle 2: Berechnung Ausgleich

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Laufe des Planungsprozesses wurden verschiedene Varianten und Gebäudeanordnungen geprüft. Aufgrund der Größe des Grundstücks in Bezug auf die Größe der Betriebsfläche ergab sich der in der Planzeichnung festgesetzte Inhalt.



Abbildung 7: Vorschlag 1 des Vorhabenträgers, o. M.

Die dem Vorentwurf des Bebauungsplans zu Grunde liegende Variante wurde aufgrund der Stellungnahme des staatlichen Bauamtes überarbeitet. Die Anbindung über die Schönbuchener Straße mit einer geforderten Linksabbiegespur von der St 2140 war aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse nicht umsetzbar. Auch die Lage des Gebäudes und am Tiefpunkt des Geländes und auf dem westlich gelegenen Graben waren ein kritisches Argument, das es zu bedenken galt.



Abbildung 8: Vorschlag 2 des Vorhabenträgers, o. M.

Nach Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt und der Gemeinde wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes so angepasst, dass die Anbindung des möglichen Vorhabens von der St 2140 direkt erfolgt. Sowohl die Linksabbiegespur, als auch die Erlaubnis zur Bebauung, wie im Bebauungsplan festgesetzt, wurden vom staatlichen Bauamt geprüft und freigegeben.

6. MONITORING

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.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. (Januar 2003)
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. (Dezember 2021)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Grafenwiesen
- Regionalplan Region Regensburg (RP 11) in der Fassung vom 10.12.2019
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 (nichtamtliche Lesefassung)
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

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.

Im Änderungsbereich sind weder Biotope, Flora und Fauna Habitate, noch Denkmäler oder Hochwasserrisiken vorhanden. Artenschutzrechtliche Belange wurden durch Landschaftsarchitekt Gustav Herzog, 86573 Obergriesbach im Zuge einer Ortsbegehung geprüft und sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Der Änderungsbereich schließt an bereits gemischt genutzte Flächen an. Aufgrund der derzeitig 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 bereits als teilweise bebaut. Die 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 sind in diesem Bereich daher auszuschließen.

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	Mittlere Erheblichkeit
Fläche	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Geringe Erheblichkeit
Klima und Luft	Geringe Erheblichkeit
Mensch	Geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen