

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

ROSSBACH – AN DER NITTENAUER STRASSE 2. ÄNDERUNG

GEMEINDE

WALD

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



PLANUNGSTRÄGER:

Verwaltungsgemeinschaft Wald
Gemeinde Wald
Hauptstraße 14
93192 Wald

Erste Bürgermeisterin

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 03.12.2020 - Entwurf

Projekt Nr.: 19-1198_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLAN.....	5
-------------------------	---

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1	LAGE IM RAUM	6
2	INSTRUKTIONSGEBIET	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	7
3.1	Veranlassung	7
3.2	Bestand.....	7
3.3	Entwicklung.....	7
4	RAHMENBEDINGUNGEN	8
4.1	Rechtsverhältnisse	8
4.2	Umweltbericht.....	8
4.3	Planungsvorgaben.....	9
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm	9
4.3.2	Regionalplan	9
4.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	9
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	10
4.3.5	Landschaftsentwicklungskonzept	11
4.3.6	Biotopkartierung	11
4.3.7	Artenschutzkartierung.....	11
4.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	11
5	VERFAHRENSHINWEISE	11
6	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG	12
6.1	Vorbemerkung.....	12
6.2	Nutzungskonzept.....	12
6.3	Höhenentwicklung	13
6.4	Überbaubare Flächen	13
6.5	Örtliche Bauvorschriften.....	13
6.6	Verkehrerschließung	13
6.7	Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse	14
7	ERSCHLIESSUNG	14
7.1	Verkehr	14
7.1.1	Überörtlicher Straßenverkehr	14
7.1.2	Örtliche Verkehrsstraßen	14
7.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV	14
7.2	Wasserwirtschaft	14
7.2.1	Wasserversorgung.....	14
7.2.2	Abwasserbeseitigung.....	15
7.2.3	Grundwasser.....	16
7.2.4	Hochwasser	16
7.3	Abfallentsorgung.....	16
7.4	Energie	16
7.4.1	Energieversorgung	16
7.5	Telekommunikation.....	17
8	IMMISSIONSSCHUTZ.....	18
8.1	Verkehrslärm.....	18
8.2	Sport- und Freizeitlärm.....	18
8.3	Gewerbelärm.....	19
8.4	Geruchsimmissionen	19
9	ALTLASTEN.....	19
10	DENKMALSCHUTZ.....	20
10.1	Bodendenkmäler	20
10.2	Baudenkmäler	20
11	BRANDSCHUTZ	20
12	FLÄCHENBILANZ	21

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

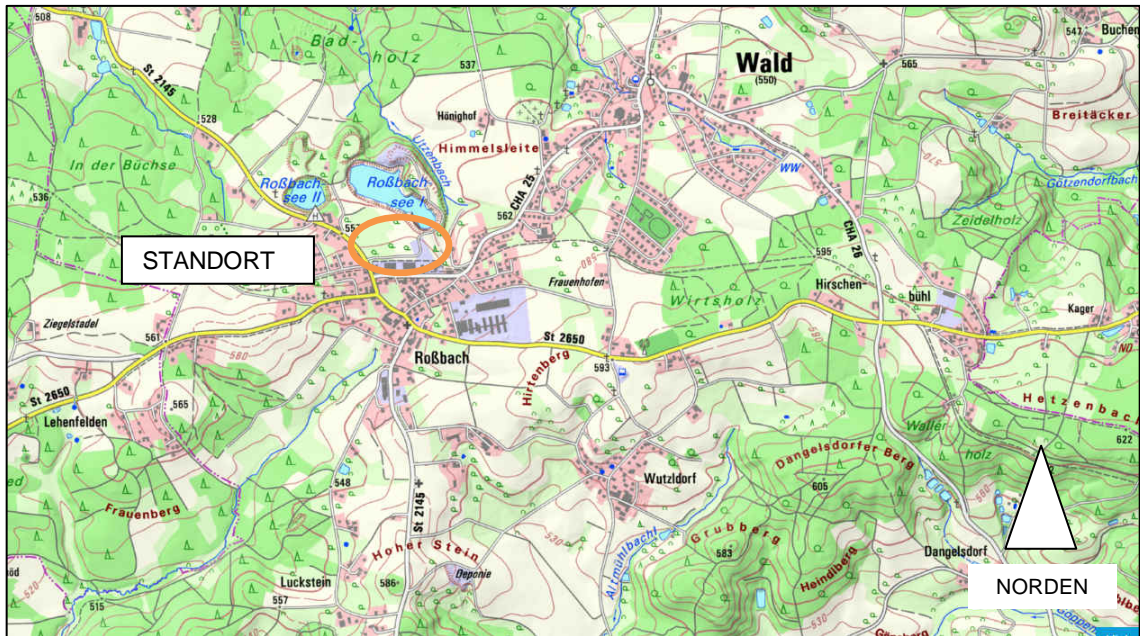
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	21
14	ANLASS.....	22
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG	22
15.1	Naturräumliche Lage.....	22
15.2	Geländebeziehungen.....	22
15.3	Potentielle natürliche Vegetation	23
15.4	Reale Vegetation	23
15.5	Biotopausstattung.....	23
15.6	Boden	23
15.7	Wasser.....	23
15.8	Klima.....	24
15.9	Landschaftsbild/ -erleben.....	24
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	24
17	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)	24
17.1	Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.....	24
17.2	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs	24
18	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	25

Anhang:

Untersuchungsbericht Schallimmissionsschutz, Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH,
Landshut, 17.11.2020 zur 2. *Änderung* des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Rossbach*
– *An der Nittenauer Straße* der Gemeinde Wald.

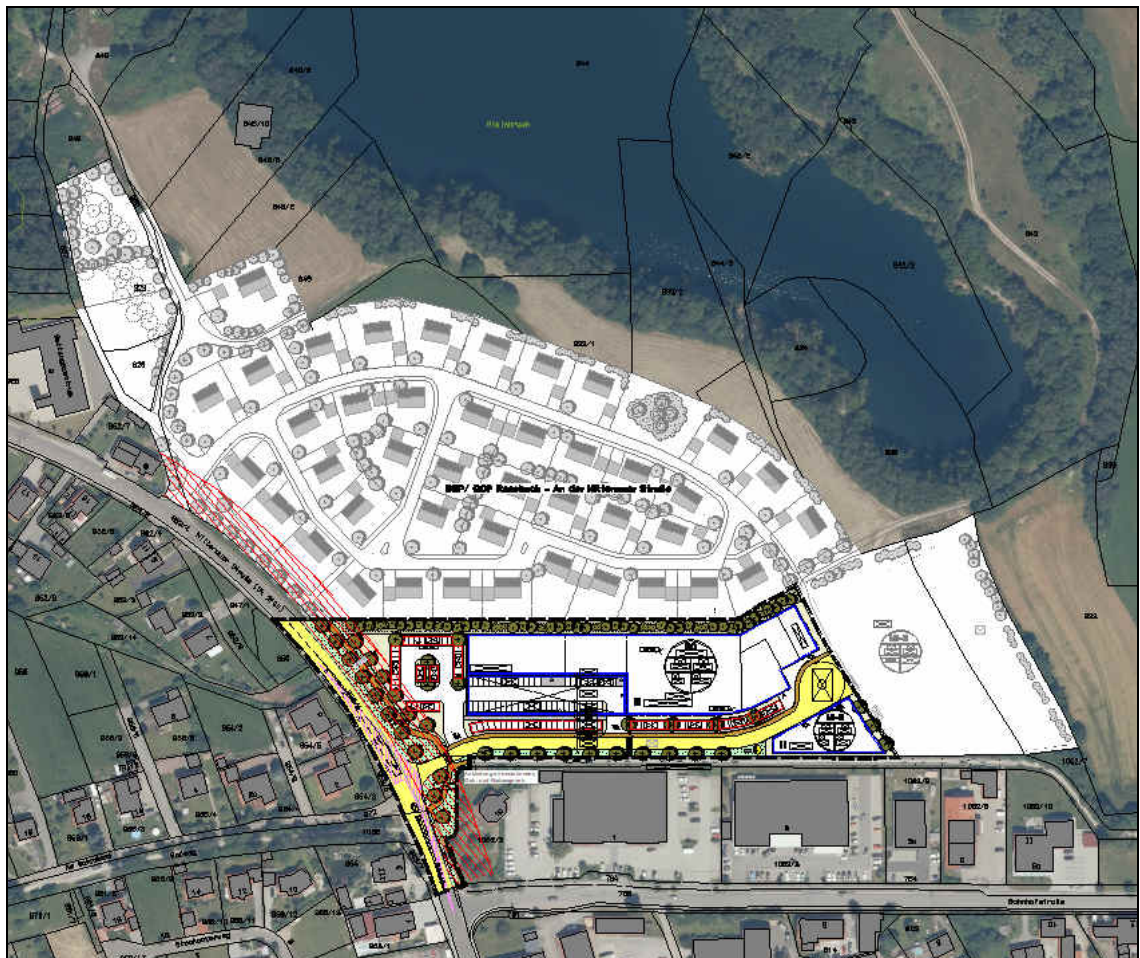
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Darstellung ohne Maßstab.

Planausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Rossbach – An der Nittenauer Strasse*



Quelle: KomPlan, 2020 (o. M.); Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung)

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Wald liegt im Landkreis Cham, unmittelbar an der Landkreisgrenze zum Landkreis Regensburg im südwestlichen Teil des Naturparks Oberer Bayerischer Wald. Raumordnerisch ist die Gemeinde Wald der Region 11 Regensburg zuzuordnen. Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes ist der Hauptort Wald.

Der Geltungsbereich liegt im Norden des Ortsteiles Roßbach. Das Areal befindet sich dabei am Ortsrandbereich zu angrenzenden wohnlichen und gewerblichen Nutzungen.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Änderungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Roßbach – An der Nittenauer Straße* befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Wald:

Fl.-Nr. 765 (Teilfläche), 824, 953/4, 953/6 (Teilfläche), 1052/9 (Teilfläche) und 1052/9 mit einer Gesamtfläche von 18.237 m².

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (verändert KomPlan). Darstellung: ohne Maßstab.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass für die vorliegende Planung ist die Absicht eines bestehenden Lebensmittel-Marktes in der Bahnhofstraße seine Verkaufsflächen zu vergrößern und deshalb im Mischgebiet *Roßbach – An der Nittenauer Straße* einen neuen Markt mit größeren Verkaufsflächen zu errichten. Damit verbunden ist auch die Ansiedlung weiterer Einzelhandels- und Handelsbetriebe, wodurch ein großes Fachmarktzentrum entstehen soll. Außerdem soll auf der Parzelle MI-2 eine Waschanlage errichtet werden. Mit den vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplans als Mischgebiet bzw. mit den überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Realisierung des Vorhabens planungsrechtlich nicht möglich.

Mit der Änderung der Parzelle MI-1 und MI-2 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Fachmarktzentrum und die Waschanlage geschaffen werden. Dafür sind die Ausweisung eines Sondergebietes „SO-Einzelhandel“ und die Änderung des MI-2 erforderlich.

3.2 Bestand

Der Planungsbereich umfasst zum Großteil landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, Intensivgrünland) im Außenbereich am nördlichen Rand des Ortsteiles Roßbach. Zum Teil sind Lagerflächen mit Altgrasbeständen, Steinhaufen und Gehölzsukzession (Weiden, Rosen, Roter Hartriegel, Schlehe, Zitterpappel) vorhanden. Die Erschließung des Gebietes befindet sich bereits im Bau.

3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme werden dem Bedarf angepasste Sonder- und Mischgebietsflächen in der Gemeinde Wald geschaffen. Der Standort bietet aufgrund seiner Lage zu bestehenden Wohn- und Mischgebietsflächen und der Verkehrsanbindung an die *Nittenauer Straße* (St 2145) günstige Voraussetzungen für derartige Nutzungen. Besonderer Wert wird dabei auf die Integration des Vorhabens in das vorhandene Umfeld, durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen und die Vernetzung mit dem vorhandenen überregionalen Radweges sowie durch die geplante Fuß- und Radwegeverbindungen nach Norden, gelegt.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Mit Datum vom 20.07.2004 ist die Neufassung des Baugesetzbuches im Rahmen des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzes an die EU-Richtlinien in Kraft getreten. Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie gilt hierbei als inhaltlicher Schwerpunkt der Novelle 2004, und stellt eine umweltpolitische Ergänzung in der Bauleitplanung dar.

Daraus resultierend leitet sich für (fast) alle Bauleitplanungen die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung ab, die in einem eigenständigen Umweltbericht zu dokumentieren ist und dieser wiederum Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan wird.

Die am 01.01.2007 in Kraft getretene erneute Novellierung des Baugesetzbuches hat mit Schwerpunkt das Gesetz zur Erleichterung von Planungen für die Innenentwicklung zum Thema. Des Weiteren wurden auch eine Reihe weiterer Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen, die vorhabenbezogene Planungen, zentrale Versorgungsbereiche, Vorhaben im nicht beplanten Bereich sowie abweichende Tiefen bei Abstandsflächen beinhalten.

Baurechtliche Situation:

Bei vorliegender Änderung handelt es sich um einen Teilbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Roßbach – An der Nittenauer Straße* im Norden des Ortsteiles Roßbach.

Baurecht besteht hier aktuell entsprechend den Planungsaussagen dieses Bebauungsplanes für Mischnutzungen.

Diese Nutzungszuordnung wird nun im MI-1 in eine Sondernutzung (SO-Einzelhandel) geändert sowie das MI-2 hinsichtlich den überbaubaren Grundstücksflächen angepasst.

4.2 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in dem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung der *2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Roßbach – An der Nittenauer Straße* und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den *Umweltbericht nach § 2a BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Roßbach – An der Nittenauer Straße* verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das LEP ordnet die Gemeinde Wald nach den Gebietskategorien einem *Raum mit besonderem Handlungsbedarf* zu.

4.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der *Region 11 Regensburg* ordnet nach der Raumstruktur die Gemeinde Wald einem *Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf* zu. Der Hauptort Wald stellt dabei ein Grundzentrum dar.

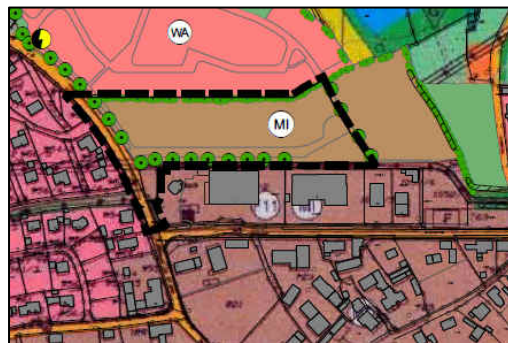
Aussagen für den Betrachtungsraum zu Siedlung, Bodenschätzen, Wasserwirtschaft, Energie, Lärmschutz und Verkehr fehlen.

Bezüglich des Bereichs Landschaft und Erholung bestehen ebenfalls keine Aussagen. So sind weder landschaftliche Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete, Bannwälder, Schutzgebiete oder landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen bzw. vorhanden.

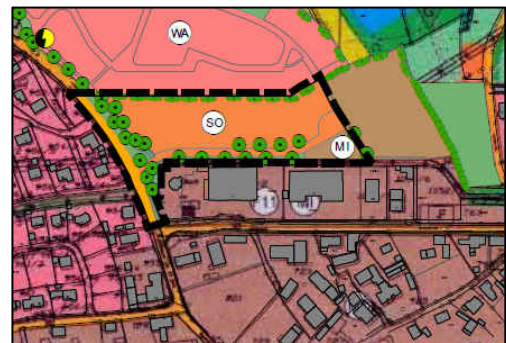
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Gemeinde Wald besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 1992. Im *Deckblatt Nr. 04* vom Januar 2019 ist der Planungsbereich darin als Mischgebiet dargestellt.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan durch die Aufstellung der *5. Änderung* im Parallelverfahren geändert und auf die angestrebte Planungssituation abgestimmt. Die Ausweisung erfolgt als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO und Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.



FNP mit LP Wald – Bestand



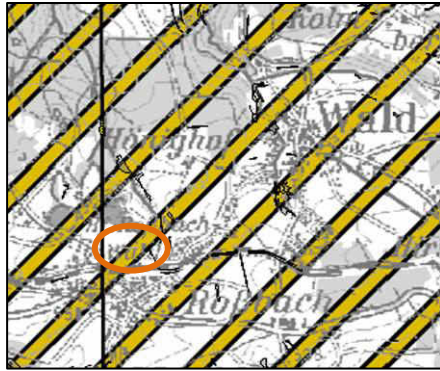
FNP mit LP Wald – Fortschreibung

Quelle: Gemeinde Wald, verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

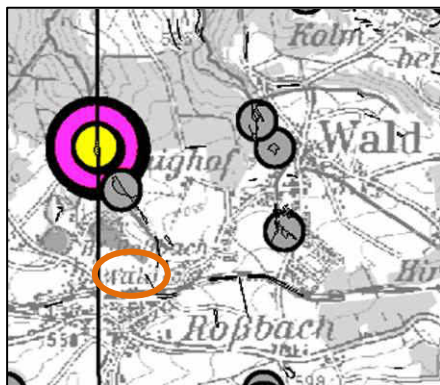
Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm nachfolgende Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern definiert:

Ziele Trockenstandorte



Konkrete Zielaussagen bestehen nicht, das Planungsgebiet wird dem Falkensteiner Vorwald, einer insgesamt relativ kleinräumigen Kulturlandschaft mit einem hohen Anteil (auch nichtkartierter) Mager- und Trockenstandorte zugeordnet. Als Ziel wird der Erhalt und die Optimierung dieser Mager- und Trockenstandorte im ABSP formuliert.

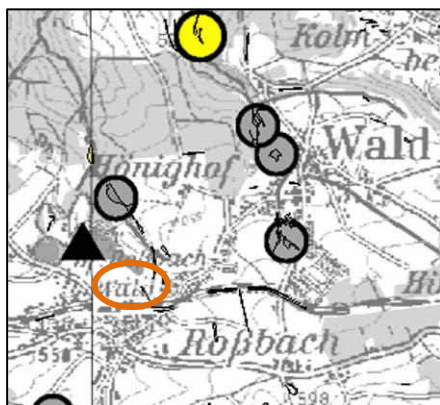
Ziele Feuchtgebiete



Konkrete Zielaussagen bestehen aufgrund der naturräumlichen Ausgangssituation für den Geltungsbereich nicht.

Auch die Aussagen für das weitere Umfeld zu Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Feuchtlebensräume lassen sich aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten nicht auf den Geltungsbereich übertragen.

Ziele Gewässer



Konkrete Zielaussagen bestehen aufgrund der naturräumlichen Ausgangssituation für den Geltungsbereich nicht.

Auch die Aussagen für das weitere Umfeld zu Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Gewässerlebensräume lassen sich aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten nicht auf den Geltungsbereich übertragen.

4.3.5 Landschaftsentwicklungskonzept

Ein Landschaftsentwicklungskonzept liegt für die Region nicht vor.

4.3.6 Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

4.3.7 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches und im unmittelbaren Umfeld sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Aufgrund der standörtlichen Bedingungen des Planungsbereiches, der überwiegend einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterlag, wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden, wenn Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit (Zeitraum 1. März bis zum 30. September) durchgeführt werden.

5 VERFAHRENSHINWEISE

Die 2. *Änderung* des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Roßbach – An der Nittenauer Straße* erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ durchgeführt.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 2. *Änderung* des Bebauungs- und Grünordnungsplanes *Roßbach - An der Nittenauer Straße* in der Fassung vom 28.11.2019 fand ebenfalls in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ statt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurden durch den Gemeinderat Wald in der Sitzung vom 03.12.2020 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für die 2. *Änderung* des Bebauungs- und Grünordnungsplanes *Roßbach - An der Nittenauer Straße* in der Fassung vom 03.12.2020 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 28.12.2020 bis 29.01.29.01.2021 durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurfsverfahren wurden durch den Gemeinderat Wald in der Sitzung vom __.__.____ vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am __.__.____.

6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Vorbemerkung

Anlass für die vorliegende Planung ist die Absicht eines bestehenden Lebensmittel-Marktes in der Bahnhofstraße seine Verkaufsflächen zu vergrößern und deshalb im Mischgebiet *Roßbach – An der Nittenauer Straße* einen neuen Markt mit größeren Verkaufsflächen zu errichten. Damit verbunden ist auch die Ansiedlung weiterer Einzelhandels- und Handelsbetriebe, wodurch ein großes Fachmarktzentrum entstehen soll. Außerdem soll auf der Parzelle MI-2 eine Waschanlage errichtet werden.

Aktuell handelt es sich bei den betreffenden Grundstücksflächen um eine Mischnutzung entsprechend den Regelungen des § 6 BauNVO. Aufgrund der nun geplanten Nutzung wird zukünftig die Ausweisung eines Sondergebietes (SO – Einzelhandel) sowie die Anpassung des MI-2 für die geplante Waschanlage notwendig. Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun diesbezüglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

6.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des nördlichen Bereiches ist auf ein **Sondergebiet** (SO – Einzelhandel) entsprechend § 11 BauNVO ausgerichtet. Dieses soll der Errichtung und Nutzung von großflächigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben in Form eines Fachmarktzentrums dienen. Durch die Trennung der Gesamtverkaufsfläche in die unten genannten Sortimente kann das SO – Einzelhandel mit den landesplanerischen Vorgaben in Einklang gebracht werden.

Innerhalb des Sondergebiets – Einzelhandel darf folgende Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten werden: max. 3.000 m²,

— davon für nahversorgungsrelevante Sortimente	max. 1.500 m²,
darunter für das Lebensmittelsortiment	max. 1.200 m ² ,
für das Getränkesortiment	max. 300 m ² .

Lebensmittel- und Getränkemarkt sind in betrieblich-funktional eigenständigen Ladeneinheiten unterzubringen.

— davon für innenstadtrelevante Sortimente	max. 1.500 m²,
---	----------------------------------

wobei die Verkaufsfläche der einzelnen Ladeneinheiten die Grenze zur Großflächigkeit (800 m²) nicht überschreiten darf.

Zum anderen ist ein **Mischgebiet** (MI-2) im Südosten gemäß § 6 BauNVO geplant, wobei folgende Nutzungen hier nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden dabei folgende Werte:

SO :	GRZ von max. 0,8	und	GFZ von max. 1,2
MI-2:	GRZ von max. 0,6	und	GFZ von max. 1,2

6.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe und Firsthöhe definiert:

Die Wandhöhe wird wie folgt festgelegt:

- für Garagen, Carports, Nebengebäude max. 3,00 m
- für Betriebs-/ Geschäfts-/ Verwaltung- und Bürogebäude im SO/ MI max. 8,00 m

Die Wandhöhe ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Firsthöhe wird wie folgt festgelegt:

- für Garagen, Carports, Nebengebäude max. 4,00 m
- für Betriebs-/ Geschäfts-/ Verwaltung- und Bürogebäude im SO/ MI max. 11,50 m

Die Firsthöhe ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut am Firstpunkt.

Auf die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

6.4 Überbaubare Flächen

Im Sondergebiet wird folgende abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Im Falle von zukünftigen Grundstücksteilungen ist an der auszubildenden Grenze ein allseitiger Grenzanbau (bezogen auf vordere, rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenzen) unter Berücksichtigung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksgrenzen (Baugrenzen) zulässig.

Im Mischgebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Eine Grenzbebauung ist unzulässig.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen, die Werbeanlagen, die Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes.

Auf Ziffer 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

6.6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch eine unmittelbare Anbindung an die Staatsstraße St 2145 (*Nittenauer Straße*) im Westen. Dabei erfolgt die Anbindung im Bereich der bereits vorhandenen Einzelzufahrt, die unter Berücksichtigung der neu geplanten und zu errichtenden Linksabbiegespur leicht nach Süden verschoben wird und mit den erforderlichen Ausbauradien und Sichtdreiecke leistungsfähig ausgebaut wird.

Die Erschließung des Sonder- und Mischgebietes ist über eine Stichstraße mit Wendevorrichtung geplant. Das Sondergebiet wird darüber hinaus über eine Anlieferung, welche sich im Bereich des Wendehammers befindet, beliefert. Das Sondergebiet erhält zudem noch zwei weitere Zufahren. Entlang der Erschließungsstraße selbst befinden sich Querparker, die direkt von der Erschließungsstraße aus angefahren werden. Alle weiteren Stellplätze werden über eine innere Erschließung über geplanten die Zufahren erschlossen.

Das bestehende Fuß- und Radwegenetz wird durch neu geplante Fuß- und Radwege im Westen sowie durch das Sondergebiet hindurch verbessert und vervollständigt. Fußwegequerungen sollen darüber hinaus Umwege vermeiden und eine bessere Vernetzung gewährleisten.

6.7 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

Der Änderungsbereich ist nord- bis nordostorientiert und fällt von ca. 562,5 m ü. NN. im Süden um ca. 2,5 m auf ca. 560 m ü. NN. im Norden bzw. Nordosten.

Nach der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) liegt im Planungsgebiet *überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)* vor.

Laut geotechnischer Erläuterungsbericht Nr. 1276/2017 befindet sich der Änderungsbereich im Gebiet kristalliner Gesteinsformationen, im sogenannten Kristallgranit. Das Gebiet unterlag im Tertiär/ Quartär einer intensiven chemischen Verwitterung, wodurch sich mächtige lehmige Verwitterungsdecken ausbildeten. In den Deckzonen sind diese Gesteine mehr oder weniger stark zu fein- bis gemischtkörnigem Zersatz verwittert bzw. liegen vergrust vor. Der eigentliche Gesteinsverband kann aufgrund der Heterogenität partiell gestört sein, sodass auch gröbere Anteile regellos eingelagert sein können.

Durch frühere Maßnahmen lagern über diesen gewachsenen Strukturen partiell auch noch jüngere Auffüllungen (u.a. Bauschutt).

Hinweise:

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich (§ 12 BBodSchG, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV). Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu berücksichtigen. Der Umgang bzw. die Verwertung oder Beseitigung von überschüssigem Aushubmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Oberstes Ziel dabei sollte die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung innerhalb der Baufläche sein.

7 ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehr

7.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Das Planungsgebiet liegt an der Staatsstraße St 2145 (*Nittenauer Straße*) zwischen Roßbach und Nittenau mit Anbindung an die Bundesstraße B 16 im Nordwesten. Über die Staatsstraße St 2650 besteht ebenfalls Anbindung an die Bundesstraße B 16 im Südwesten.

7.1.2 Örtliche Verkehrsstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt durch eine unmittelbare Anbindung an die Staatsstraße St 2145 (*Nittenauer Straße*) im Westen. Die Anbauverbotszone von 20 m vom Fahrbahnrand wird eingehalten.

7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

In Roßbach besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch die Linien der Verkehrsgemeinschaft im Landkreis Cham (VLC).

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über das Wasserversorgungsnetz der Kreiswerke Cham im Wesentlichen sichergestellt. Detailabstimmungen hinsichtlich der Hauswasseranschlüsse sowie der Löschwasserversorgung sind im Zuge des weiteren Verfahrens auf Ebene der detaillierten Erschließungsplanung zu tätigen.

Zuständig für die Versorgung ist der Hochbehälter Roßbach mit einer Wasserspiegellhöhe von 595,20 m ü. NN. und einem Fassungsvermögen von 2000 m³. Der Ruhedruck für die Fläche ist ausreichend.

7.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene Ortskanalisation in der Bahnhofsstraße. Dazu soll das Schmutzwasser gesammelt und durch eine Pumpstation in die Ortskanalisation in der Bahnhofstraße eingebracht werden.

Erforderlich ist hierfür die Errichtung einer neuen Kanaltrasse innerhalb der öffentlichen Verkehrserschließungsstrasse mit Anschlussleitungen für die jeweiligen Baugrundstücke. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen des Bescheids, welcher die Einleitung aus dieser Kanalisation bisher erlaubt, auch weiterhin eingehalten werden. Für neue/ weitere Einleitungen (beispielsweise über Entlastungsanlagen), ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG zu beantragen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat über ein neu zu errichtendes Entwässerungs-System zu erfolgen.

Geplant ist die Ableitung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücksflächen sowie der öffentlichen Grünflächen nach Nordwesten über einen Regenwasserkanal im Bereich des *BBP/ GOP Roszbach – An der Nittenauer Straße*, in ein neugeplantes naturnah gestaltetes Rückhaltebecken.

Dieses wurde schon zum Zeitpunkt der Erschließungsplanung zum *BBP/ GOP Roszbach – An der Nittenauer Straße* ausreichend dimensioniert, sodass sich durch die 2. Änderung des *BBP/ GOP Roszbach – An der Nittenauer Straße* keine Änderungen ergeben. Auf die Planung auf Ebene der detaillierten Entwässerungs- und Erschließungsplanung wird dennoch verwiesen.

Es ist darüber hinaus beabsichtigt, dezentrale Entwässerungen in Form von Zisternen zu schaffen.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt oberflächlich über eine Entwässerungsrinne mit Einlaufbauwerk und Ableitung in den neugeplanten Regenwasserkanal.

Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen sind im Zuge der nachgeordneten Genehmigungsverfahren beim Landratsamt Cham einzuholen. Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabegesetz für die Kreiswerke Cham zu beachten. Bei der Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in Gewässer handelt es sich um eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG. Hierfür ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG zu beantragen. Dabei ist die ausreichende Dimensionierung der Rückhaltung nachzuweisen.

Allgemeine Hinweise:

Grundsätzlich hat die Grundstücksentwässerung nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Gleichzeitig wird darauf verwiesen, dass bei versickerungsfähigem Untergrund möglichst eine dezentrale Versickerung anfallender Oberflächenwässer auf den Grundstücksflächen selbst, d.h. über die belebte Bodenfläche erfolgen soll. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist daher auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit ist die Zufahrt, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind als (Schotter-)Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

Bei den erforderlichen Geländemodellierungen ist darauf zu achten, dass diese so ausgeführt werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zu Lasten Dritter abgeleitet wird.

Die Art der Entwässerung ist mit den Genehmigungsanträgen aufzuzeigen.

7.2.3 Grundwasser

Laut geotechnischer Erläuterungsbericht Nr. 1276/2017 wurde flächenhaft anstehendes Grundwasser für die eruierten Tiefenbereiche (3 m) nicht angetroffen. Allerdings ist mit örtlich unregelmäßigen Schichtgrenzenverläufen sowie Schichtinhomogenitäten infolge unterschiedlichen Erosions- und Verwitterungsintensitäten zu rechnen ist. Die hydrogeologischen Verhältnisse könnten daher ggf. auch anteilig temporär durch eindringende Niederschlagswässer gekennzeichnet sein.

Aufgrund der Geländeneigung muss im Zuge der Erd- und Gründungsarbeiten mit Schichtwasseraustritten gerechnet werden. Entsprechende Sicherungsvorkehrungen während und nach den Baumaßnahmen sind zu prüfen.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies ebenfalls anzuzeigen.

7.2.4 Hochwasser

Fließgewässer tangieren den Planungsbereich nicht.

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes, es existieren auch keine wassersensiblen Bereiche.

7.3 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. Verwertung erfolgt für die Gemeinde Wald zentral auf Landkreisebene durch die Kreiswerke Cham.

Auf den einzelnen Bauquartieren sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Zur Wahrung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung können bei Bedarf besondere Vereinbarungen mit dem Müllentsorgungsunternehmen getroffen werden.

7.4 Energie

7.4.1 Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Planungsgebietes erfolgt durch die *Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Schwandorf, Ettmannsdorfer Straße 38/40, 92421 Schwandorf.*

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN- Vorschriften (DIN 1998) zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in ihr Grundstück bestellen. Die Bayernwerk Netz GmbH wird hierzu mit dem Erschließer Kontakt aufnehmen und eine Erschließungsvereinbarung anbieten. Die Kostenbeteiligung in Höhe von derzeit ca. 1.300 EUR je Bauparzelle wird bei der späteren Anschlusserrstellung angerechnet. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein. Eine rechtzeitige Abstimmung mit der Erschließungsplanung erfolgt zu gegebener Zeit mit dem zuständigen Ressort. Dies erfolgt detailliert auf Ebene des nachgeordneten Verfahrens im Zuge der Umsetzung des Vorhabens.

7.5 Telekommunikation

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Es wird gebeten, der Deutschen Telekom Technik GmbH zum Zweck der Koordinierung mitzuteilen, welche eigenen oder Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung macht die Telekom darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Es wird daher beantragt, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH macht besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung zu setzen:

*Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 12,
Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800-3309747.*

Wichtige Hinweise:

Es wird gebeten, der Deutschen Telekom Technik GmbH schnellstmöglich Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern im geplanten Neubaugebiet zuzusenden. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale Email-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden:
telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de.

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, wird um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros gebeten, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 Verkehrslärm

Die Erschließungsstraße wurde gegenüber der Planung des ursprünglichen Bebauungsplanes um ca. 4,00 m nach Süden verlegt. An der grundlegenden Erschließung des Gebietes hat sich durch diese Verschiebung sowie der Ergänzung der Linksabbiegespur und der damit leicht veränderten Einmündung in die Staatsstraße St 2145 (*Nittenauer Straße*) nichts geändert.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes *Roßbach – An der Nittenauer Straße* der Gemeinde Wald wurde durch das Sachverständigenbüro „Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH“ aus Landshut mit Datum vom 17.11.2020 ein schalltechnischer Untersuchungsbericht erstellt, worin die möglichen Geräuscheinwirkungen durch den anlagenbedingten Lärm der im Sondergebiet geplanten Einzelhandelsnutzungen auf die bestehenden und künftig möglichen schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs der Planung verbal argumentativ bewertet sowie die möglichen lärmimmissionsschutzfachlichen Konflikte mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen geprüft wurden.

Der Bericht kommt zu dem Fazit, dass die vorgesehene Änderung der Nutzungsart der bisherigen Parzelle MI-1 von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ respektive das damit verbundene Heranrücken der Einzelhandelsnutzungen an das bestehende bzw. ausgewiesene allgemeine Wohngebiet unmittelbar nördlich des geplanten Sondergebietes vermutlich dann keine Konflikte mit den Anforderungen an den Schallschutz auslösen dürfte, wenn sich der Lieferverkehr auf die Tagzeit zwischen 06:00 und 22:00 Uhr beschränkt, die Lieferzone vollständig eingehaust und der Stand der Technik zur Lärminderung erfüllt wird.

Ob eine Anlieferung von Frischwaren in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht grundsätzlich möglich wäre, kann auf Ebene der Bauleitplanung nicht beantwortet werden, weil hierfür alle schalltechnische relevanten Betriebsdetails bekannt sein müssten, auf deren Grundlage wiederum eine detaillierte rechnerische Überprüfung mithilfe von Lärmprognoseberechnungen erfolgen müsste. Diese Prüfung kann erst auf der Vollzugsebene im Zuge der Einzelgenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Das in diesem Zusammenhang vorzulegende schalltechnische Gutachten muss die lärmimmissionsschutzfachliche Nachbarverträglichkeit des jeweils geplanten Vorhabens nachweisen sowie Art und Umfang der eventuell notwendigen Schallschutzmaßnahmen im Detail festlegen. Diesbezüglich wird ein entsprechender Hinweis in die 2. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

Schließlich stellt der Untersuchungsbericht fest, dass das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm in Bezug auf das Zuschlagen der Kofferraumklappe eines Pkw auf den bestehenden sowie künftig möglichen Wohnbebauung jeweils nächstgelegenen Pkw-Stellplätzen des Parkplatzes zur Tagzeit unter allen Umständen eingehalten bleibt.

Auf den Untersuchungsbericht Schallimmissionsschutz des Sachverständigenbüro „Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH“ aus Landshut mit Datum vom 17.11.2020 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Rosbach – An der Nittenauer Straße* wird verwiesen.

8.2 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

8.3 Gewerbelärm

Auf Ziffer 8.1 *Verkehrslärm* der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Roszbach – An der Nittenauer Straße* wird an dieser Stelle explizit verwiesen.

Des Weiteren wird auf den Untersuchungsbericht Schallimmissionsschutz des Sachverständigenbüro „Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH“ aus Landshut mit Datum vom 17.11.2020 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Roszbach – An der Nittenauer Straße* verwiesen.

Hinweis:

Der Geltungsbereich befindet sich in räumlicher Nähe zu ausgewiesenen Vorbehaltsflächen für Granit und Diorit G 4. Um den uneingeschränkten Abbau dieser standortgebundenen Lagerstätte gewährleisten zu können, sind bei betriebliche Tätigkeiten und widrigen Witterungsverhältnissen gewisse temporäre Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm und Erschütterungen zu dulden.

8.4 Geruchsimmissionen

Teilweise grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Planungsbereich heran. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen sind zu dulden.

9 ALTLASTEN

Altlasten innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind der Gemeinde Wald gegenwärtig nicht bekannt.

Durch frühere Maßnahmen lagern über den gewachsenen Strukturen partiell auch noch jüngere Auffüllungen (u.a. Bauschutt).

Nach Aussagen des geotechnischen Erläuterungsberichtes Nr. 1276/2017 (S. 23) ist aufgrund der heterogenen Zusammensetzung der lokalen Auffüllungen bei flächenhaften Aushubarbeiten ggf. baubegleitend eine entsprechende Betreuung unter umweltanalytisch-chemischen Gesichtspunkten erforderlich.

Hinweise:

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich (§ 12 BBodSchG, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV). Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu berücksichtigen. Der Umgang bzw. die Verwertung oder Beseitigung von überschüssigem Aushubmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Oberstes Ziel dabei sollte die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung innerhalb der Baufläche sein.

10 DENKMALSCHUTZ

10.1 Bodendenkmäler

Im Änderungsbereich selbst und auch in der näheren Umgebung liegen laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege **keine** Bodendenkmäler.

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und falls erforderlich, zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen.

Hinweise:

Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich weitere, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10.2 Baudenkmäler

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff sind **keine** Baudenkmäler registriert. Das nächstgelegene Baudenkmal liegt im Ortsbereich von Wald, in ca. 1,3 km Entfernung.

11 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr,
- Sicherstellung der Rettungswege,
- Einhaltung von Hilfsfristen,
- Ausreichende Löschwasserversorgung,
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen,
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten,
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich,
- Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen,
- Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

Hinweise:

In Abstimmung mit der Gemeinde als zuständigem Planungsträger sind die Belange des Brandschutzes grundsätzlich in detaillierter Abstimmung im Zuge der nachgeordneten Verfahren zu regeln.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	18.237
abzgl. gepl. Erschließungsstraße	3.112
abzgl. gepl. Geh- und Radweg	826
abzgl. gepl. Straßenbegleitgrün	1.781
MI-2	1.127
SO-Einzelhandel	11.391

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Durch die Ausweisung des Sonder- und Mischgebietes wird die Errichtung öffentlicher Erschließungsflächen notwendig.

Detailaussagen hinsichtlich Verkehrserschließung, Entwässerung sowie der gesamten Infrastruktur, erfolgen auf Ebene der detaillierten Entwässerungs- und Erschließungsplan durch das beauftragte Ingenieurbüro Maier, Roding.

Gegebenenfalls entstehende Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Fernmeldeeinrichtungen

richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 ANLASS

Anlass für die vorliegende Planung ist die Absicht eines bestehenden Lebensmittel-Marktes in der Bahnhofstraße seine Verkaufsflächen zu vergrößern und deshalb im Mischgebiet *Roßbach – An der Nittenauer Straße* einen neuen Markt mit größeren Verkaufsflächen zu errichten. Außerdem soll auf der Parzelle MI-2 eine Waschanlage errichtet werden.

Mit der Änderung der Parzelle MI-1 und MI-2 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Fachmarktzentrum und die Waschanlage geschaffen werden. Dafür ist die Ausweisung eines Sondergebietes „SO-Einzelhandel“ und die Änderung des MI-2 erforderlich.

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet zu schaffen, andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen, bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

15.1 Naturräumliche Lage

Das Bearbeitungsgebiet liegt vollständig in der naturräumlichen Untereinheit 406-A *Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes*.

Der Naturraum stellt sich insgesamt als kleingliedriges Berg- und Kuppenland in einer Höhenlage zwischen 400 und 700 m ü. NN. dar.

15.2 Geländeverhältnisse

Der Änderungsbereich ist nord- bis nordostorientiert und fällt von ca. 562,5 m ü. NN. im Süden um ca. 2,5 m auf ca. 560 m ü. NN. im Norden bzw. Nordosten.

Laut geotechnischer Erläuterungsbericht Nr. 1276/2017 befindet sich der Planungsbereich im Gebiet kristalliner Gesteinsformationen, im sogenannten Kristallgranit. Das Gebiet unterlag im Tertiär/ Quartär einer intensiven chemischen Verwitterung, wodurch sich mächtige lehmige Verwitterungsdecken ausbildeten. In den Deckzonen sind diese Gesteine mehr oder weniger stark zu fein- bis gemischtkörnigem Zersatz verwittert bzw. liegen vergrust vor. Der eigentliche Gesteinsverband kann aufgrund der Heterogenität partiell gestört sein, sodass auch gröbere Anteile regellos eingelagert sein können.

Durch frühere Maßnahmen lagern über diesen gewachsenen Strukturen partiell auch noch jüngere Auffüllungen (u.a. Bauschutt).

Die detaillierte Geländevermessung in Form von Höhenpunkten (nachrichtliche Übernahme der Vermessung von Dipl.-Ing. (FH) K. Maier, 2017) ist der planlichen Darstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan zu entnehmen.

15.3 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Im Bereich des Hügellandes des Falkensteiner Vorwaldes, dem das Planungsgebiet zugeordnet ist, bildete sich im Bereich um Wald ein *Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald*.

15.4 Reale Vegetation

Der Änderungsbereich umfasst zum Großteil landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, Intensivgrünland am nördlichen Rand des Ortsteiles Roßbach. Zum Teil sind Lagerflächen mit Altgrasbeständen, Steinhäufen und Gehölzsukzession (Weiden, Rosen, Roter Hartriegel, Schlehe, Zitterpappel) vorhanden. Die Erschließung der Wohngebietsflächen aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Rossbach - An der Nittenauer Straße* befindet sich bereits im Bau.

Insgesamt sind im Änderungsbereich keine lokal bis landesweit bedeutsamen Pflanzenarten bekannt.

15.5 Biotopausstattung

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

15.6 Boden

Laut geotechnischer Erläuterungsbericht Nr. 1276/2017 befindet sich der Planungsbereich im Gebiet kristalliner Gesteinsformationen, im sogenannten Kristallgranit. Das Gebiet unterlag im Tertiär/ Quartär einer intensiven chemischen Verwitterung, wodurch sich mächtige lehmige Verwitterungsdecken ausbildeten. In den Deckzonen sind diese Gesteine mehr oder weniger stark zu fein- bis gemischtkörnigem Zersatz verwittert bzw. liegen vergrust vor. Der eigentliche Gesteinsverband kann aufgrund der Heterogenität partiell gestört sein, sodass auch gröbere Anteile regellos eingelagert sein können.

Durch frühere Maßnahmen lagern über diesen gewachsenen Strukturen partiell auch noch jüngere Auffüllungen (u.a. Bauschutt).

Im Norden von Roßbach bestehen nach der Bodenschätzungskarte 1 : 25.000 Lehme der Zustandsstufe III (geringwertig) mit Grünlandzahlen von 28 – 33 bzw. Ackerstandorte mit lehmigem Sand und Ackerzahlen von 26 – 36.

15.7 Wasser

Fließgewässer tangieren den Planungsbereich nicht, mit akut auftretendem Hochwasser ist im Planungsgebiet nicht zu rechnen.

Nach dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* befindet sich der Änderungsbereich nicht innerhalb eines amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes, es existieren auch keine wassersensiblen Bereiche.

Es liegt weder ein Auenfunktionsraum vor, noch ist ein Wasserschutzgebiet vorhanden.

15.8 Klima

Der Änderungsbereich befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima und ist dem Klimabezirk Oberpfälzisches Hügelland zugeordnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 7,5 °C.

Kleinklimatisch bedeutsame Frischluftbahnen sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden, die Wiesen- und Ackerflächen haben eine hohe Wärmegleichfunktion inne. Eine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes ist jedoch nicht gegeben.

15.9 Landschaftsbild/ -erleben

Der Betrachtungsraum ist durch die im Süden und Westen angrenzende Wohn- bzw. Mischgebietsbebauung geprägt. Der Ortsrand ist teilweise nur spärlich eingegrünt.

Landschaftlich reizvoll sind die im Nordwesten und Nordosten liegenden eingewachsenen Seen, die durch Granitabbau entstanden sind. Der Großteil des Planungsgebietes ist durch Lagerflächen und intensive landwirtschaftliche Nutzung landschaftlich wenig reizvoll und auch nicht für die wohnortnahe Erholung erschlossen. Das Umfeld ist jedoch zur ruhigen, naturbezogenen Erholung potentiell geeignet. Entsprechende Voraussetzungen sind in Form von Flurwegen im Randbereich des Planungsgebietes und des im Süden angrenzenden Regensburg-Falkenstein-Radweges gegeben.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Folgende Maßnahmen sind Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Eingrünung des geplanten Baugebietes durch Baumreihen im Süden, Westen und Südosten,
- Innere Durchgrünung mit standortgerechten Einzelbäumen,
- Dichte zweireihige freiwachsende Baum-/ Strauchhecke als Grünstreifen gegenüber der nördlichen Wohnbebauung,
- Vernetzung des vorhandenen Geh- und Radweges im Süden durch neugeplante Rad- und Fußwege nach Nordwesten und Nordosten.

17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

17.1 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Hierbei werden die Gebiete verschiedener naturschutzrechtlicher Bedeutung (Kategorie I bis III) mit den Gebieten, die auf Grund ihrer Eingriffsschwere definiert werden, überlagert. Daraus ergeben sich Bereiche entsprechender Eingriffsintensitäten, welche die Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)* des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) bilden.

17.2 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

Im vorliegenden Fall werden lediglich Flächen im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Roßbach – An der Nittenauer Straße* überplant, für die bereits Baurecht besteht. Ein Ausgleichserfordernis kann daher nicht abgeleitet werden.

18 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Cham. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), das zuletzt durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

GUTACHTEN, UNTERSUCHUNGEN

IEG INSTITUT FÜR ERD + GRUNDBAU GMBH (2017): Geotechnischer Bericht Nr. 1276/2017, Stand 15.10.2017. Rettenbach

UNTERSUCHUNGSBERICHT SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut Stand: 17.11.2020

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):
<http://fisnat.bayern.de/finweb/>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):
<http://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://wirtschaft-risby.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – Regionalplan Region Regensburg:
<http://www.region11.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

ANHANG

Untersuchungsbericht Schallimmissionsschutz, Hock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut, 17.11.2020 zur 2. *Änderung* des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Rosbach – An der Nittenauer Straße* der Gemeinde Wald.