

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

ROSSBACH – AN DER NITTENAUER STRASSE 2. ÄNDERUNG

GEMEINDE WALD
LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE
ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



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

Projekt Nr.: 19-1198_BBP



Stand: 04.03.2021

ZIEL DER ÄNDERUNG

Ziel der Änderung ist die Absicht eines bestehenden Lebensmittelmarktes 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 Parzellen MI-1 und MI-2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Fachmarktzentrum und die geplante Waschanlage geschaffen werden. Dafür sind die Ausweisung eines Sondergebietes „SO-Einzelhandel“ und die Änderung des MI-2 erforderlich.

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.

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.

VERFAHRENSABLAUF

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.07.2020 bis 24.08.2020 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Roßbach - An der Nittenauer Straße* in der Fassung vom 28.11.2019 fand ebenfalls in der Zeit vom 20.07.2020 bis 24.08.2020 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 Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *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 04.03.2021 vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 04.03.2021.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Cham,
- Artenschutzkartierung TK Blatt 6839, 6840,
- https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm,
- <https://www.region11.de/>,
- <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>,
- <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>,
- <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> landesentwicklungsprogramm-bayern-lep/
- <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>,
- <https://www.umweltatlas.bayern.de>,
- eigene Kartierungen und Erhebungen.

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Begründung zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes,
- Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes,
- Untersuchungsbericht Schallimmissionsschutz, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut, 17.11.2020 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Roßbach – An der Nittenauer Straße* der Gemeinde Wald.

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf Boden/ Fläche, auf Wasser, auf Klima und Luft, auf das Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie auf Kultur- und Sachgüter im Zuge der Neuaufstellung geprüft.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Weitgehend gleichbleibende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch gegenüber dem bisher rechts-gültigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Roßbach – An der Nittenauer Straße* 1. Änderung, da es sich im Wesentlichen um die Änderung der Nutzungsart handelt, der Versiegelungsgrad nicht erhöht wird und die Lärmemissionen weiterhin die gesetzlichen Anforderungen einhalten.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

- Weitgehend gleichbleibende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fauna gegenüber dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Roßbach – An der Nittenauer Straße* 1. Änderung, da es sich im Wesentlichen um die Änderung der Nutzungsart handelt, der Versiegelungsgrad nicht erhöht wird und die Lärmemissionen weiterhin die gesetzlichen Anforderungen einhalten; die Verbesserung der Lebensbedingungen und des Biotopverbundes im Landschaftsausschnitt sowie in den ökologischen Ausgleichsflächen bleiben ebenfalls weitgehend gleich.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

- Weitgehend gleichbleibende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Flora gegenüber dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Roßbach – An der Nittenauer Straße* 1. Änderung, da es sich im Wesentlichen um die Änderung der Nutzungsart handelt und der Versiegelungsgrad nicht erhöht wird; die Verbesserung der Lebensbedingungen und des Biotopverbundes im Landschaftsausschnitt sowie in den ökologischen Ausgleichsflächen bleiben ebenfalls weitgehend gleich.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche

- Weitgehend gleichbleibende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche gegenüber dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Roßbach – An der Nittenauer Straße* 1. Änderung, da Flächen mit bestehendem Baurecht überplant werden und der Versiegelungsgrad nicht erhöht wird.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Weitgehend gleichbleibende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser gegenüber dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Roßbach – An der Nittenauer Straße 1. Änderung, da es sich im Wesentlichen um die Änderung der Nutzungsart handelt, der Versiegelungsgrad nicht erhöht wird und das Oberflächenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf rückgeführt wird.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

- Weitgehend gleichbleibende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft gegenüber dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Roßbach – An der Nittenauer Straße 1. Änderung, da es sich im Wesentlichen um die Änderung der Nutzungsart handelt, der Versiegelungsgrad nicht erhöht wird und die Anlage von klein-klimatisch wirksamen Grünflächen und Gehölzpflanzungen weitgehend beibehalten wird.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Landschaftserleben

- Weitgehend gleichbleibende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ -erleben gegenüber dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Roßbach – An der Nittenauer Straße 1. Änderung, da es sich im Wesentlichen um die Änderung der Nutzungsart handelt, der Versiegelungsgrad nicht erhöht wird und die Grünordnung weitgehend beibehalten wird.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Die Auswirkungen des Vorhabens stellen sich für alle Schutzgüter neutral dar.

ALTERNATIVENPRÜFUNG

Standortalternativen

Bzgl. der Standortalternativenprüfung wird auf die Zusammenfassende Erklärung zur 5. Änderung des *Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan* der Gemeinde Wald verwiesen.

Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Die Prüfung möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten im Zuge des qualifizierten Bauleitplanverfahrens stellt eine weitere Möglichkeit dar, detaillierte Untersuchungen während des gesamten Aufstellungsverfahrens vorzunehmen.

Aufgrund der vorhandenen Erschließung und der Vorgaben für erforderliche Stellplätze konnten keine wesentlichen alternativen Nutzungsmöglichkeiten entwickelt werden.

ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Roßbach – An der Nittenauer Straße* die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet.

Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit **keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit besondere kumulative negative Auswirkungen der Vorhaben, bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen, nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Gemeinde Wald ist somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

Die in der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange eingegangenen wesentlichen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
Bayernwerk Netz GmbH: — Hinweise zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes.	— Die vorgebrachten Hinweise sind bereits vollständig in der Begründung unter Ziffer 7.4.1 Energieversorgung aufgeführt. Daher konnte seitens der Fachstelle von einer Zustimmung gegenüber der Planung ausgegangen werden.
Landratsamt Cham, Abt. Erschließungsbeiträge: — Bezüglich der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage verweisen wir auf § 8 der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Wald.	— Die Gemeinde nahm den Hinweis auf § 8 ihrer Erschließungsbeitragssatzung zur Kenntnis. Änderungen an der Planung ergaben sich hierbei nicht.
Landratsamt Cham, Abt. Feuerwehrwesen: — Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken, wenn die Grundsätze des vorbeugenden abwehrenden Brandschutzes unter den textlichen Hinweisen auf der Seite 20 unter dem Punkt 11 Brandschutz in der weiteren Planung und bei den Erschließungsmaßnahmen eingehalten werden.	— Die Fachstelle verweist auf Ziffer 11 Brandschutz in der Begründung und bittet die dort aufgeführten Punkte und Hinweise in der weiteren Planung und bei den Erschließungsmaßnahmen zu beachten und einzuhalten. An der Planung ergaben sich hierdurch keine Änderungen.
Landratsamt Cham, Abt. Immissionsschutz: — Das schalltechnische Gutachten liegt dem Sachgebiet Umweltschutz nicht vor. Bevor aus Sicht des Immissionsschutzes abschließend Stellung genommen werden kann, sollte dieses Gutachten dem Sachgebiet Umweltschutz vorgelegt werden.	— Das schalltechnische Gutachten wurde vorab mit dem LRA Cham – Abtlg. Immissionsschutz abgestimmt und wurde Bestandteil der weiteren Verfahrensunterlagen. Die Begründung sowie die Textlichen Hinweise wurden hierzu entsprechend den Aussagen des Gutachtens angepasst.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Cham, Abt. Gartenkultur und Landschaftspflege:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Begrünung des Streifens zwischen Wohnbebauung und Sondergebiet sollte von öffentlicher Seite durchgeführt werden in Form einer durchgängigen dreireihigen Hecke, nicht wie angegeben mit Gehölzgruppen. Schnitthecken sollten ausdrücklich untersagt werden. — Es wird empfohlen, auf den Parkflächen alle 4 Stellplätze - also alle 10 m – einen Großbaum vorzusehen (Beschattung, Filterleistung). Die Vorgabe, dass Stellplätze, wie im Umweltbericht dargestellt, nur teilversiegelt werden dürfen, sollte in die Festsetzungen aufgenommen werden. Gabionen wirken extrem abriegelnd und ausgrenzend. Sie erscheinen in einem Sondergebiet mit Einzelhandel und auch einer Waschanlage nicht sinnvoll und widersprechen auch dem Sockelverbot. Sie sollten daher untersagt werden. Der Schleppkurvenbereich des Wendekreises sollte unverseiegelt ausgeführt werden, um Versiegelung zu verringern. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Gemeinde hielt an der Begrünung auf Privatgrund fest, da ein schmaler öffentlicher Grünstreifen zwischen dem Wohngebiet und dem Sondergebiet für wenig sinnvoll erachtet wurde. Schnitthecken werden in diesem Bereich ausdrücklich untersagt. Dies wurde in den Festsetzungen durch Text Ziffer 10.1 <i>Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken</i> konkretisiert. — Die privaten Stellplätze sollen entsprechend der Festsetzung durch Text Ziffer 9 Verkehrsflächen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung ausgeführt werden. Dass eine ausreichende Durchgrünung durch eine Gehölzpflanzung alle 10 m sichergestellt werden soll, versteht die Gemeinde. Durch das vorliegende Konzept wird jedoch bereits eine maximale Durchgrünung des Standorts vorgenommen. Dazu gehört nicht nur die genannte zweireihige Heckenpflanzung zwischen Wohn- und Sondergebiet, sondern auch Gehölzpflanzungen entlang der Staatsstraße sowie der Erschließungsstraße. Des Weiteren werden zwar nicht alle 4 Stellplätze -also alle 10 m- sondern an geeigneter Stelle die bisher geplanten Gehölze sowie zusätzlich weitere Gehölze zur Überstellung der Stellplätze eingeplant. Damit ist aus Sicht der Gemeinde eine maximale Durchgrünung des Standortes umgesetzt.
<p>Landratsamt Cham, Abt. Wasserrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Der Bauleitplanung muss daher grundsätzlich eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen. Für die Einleitung aus dem neu zu schaffenden Regenwasserkanal in ein oberirdisches Gewässer ist rechtzeitig (vor Beginn der Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Fachstelle verweist darauf, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos abgeleitet werden muss und für das Einleiten in den neu zu schaffenden Regenwasserkanal in ein oberirdisches Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist. Die gesamte Entwässerung soll dabei einem Erschließungskonzept zugrunde liegen. Dies wird im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung detailliert aufgezeigt. An der bisherigen Planung wurde weiterhin festgehalten.
<p>Landratsamt Cham, Abt. Bauwesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Der Umweltbericht ist sowohl auf den Flächennutzungsplan als auch auf den Bebauungsplan abgestellt. Hier sind zwei gesonderte Umweltberichte erforderlich. Sowohl in der Bezeichnung des Umweltberichts auf dem Deckblatt als auch im Text muss explizit auf den Bebauungsplan Bezug genommen werden.. 	<ul style="list-style-type: none"> — Wie seitens der Fachstelle gefordert wurde der gemeinsame Umweltbericht für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Roßbach an der Nittenauer Straße 2 Änderung“ und der 5. Änderung des Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan im weiteren Verfahren getrennt und jeweils ein separater Umweltbericht erstellt.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanung:</p> <p>— Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Sondergebiet derzeit nur teilweise in Einklang mit den Vorgaben zum Einzelhandel gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern steht. Während in Bezug auf die Ziele 5.3.1 („Lage im Raum“) und 5.3.2 („Lage in der Gemeinde“) eine Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben gegeben ist, kann dies für das Ziel 5.3.3 („Zulässige Verkaufsflächen“) derzeit nicht bestätigt werden. An Stelle einer Gesamtverkaufsfläche sind für die einzelnen Sortimente die zulässigen Verkaufsflächen im Bebauungsplan festzuschreiben. Im Hinblick auf die Abstimmung der aus landesplanerischer Sicht zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>— Die Fachstelle erläutert, dass die pauschale Festsetzung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 3.000 m² ohne Benennung der zulässigen Sortimente nicht in Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben einer Steuerung der Einzelhandelsentwicklung steht. An Stelle einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m² wurde nun in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz - Höheren Landesplanung folgende Festsetzung vorgenommen.</p> <p>„1.1.1 Verkaufsfläche 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 m², für das Getränkesortiment max. 300 m². 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.“ Dies wurde in die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.</p>
<p>Regionaler Planungsverband:</p> <p>— Hinsichtlich des vorgesehenen Sondergebietes für ein Fachmarktzentrum ist gemäß Regionalplan der Region Regensburg B IV 2.4 insbesondere darauf hinzuwirken, dass die Funktionsfähigkeit von bereits integrierten Geschäftszentren nicht gefährdet wird. Entsprechende weitergehende Festsetzungen wären daher angebracht.</p>	<p>— Entsprechend der Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanung entspricht die Planung dem Landesentwicklungsprogramm. Im Punkt Zulässige Verkaufsflächen wurde der Plan entsprechend umgearbeitet, damit dieser auch den Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms entspricht. Da es sich außerdem um den Umzug eines Vollsortimenters aus nächster Nähe handelt, wird die Funktionsfähigkeit von bereits integrierten Geschäftszentren in Wald nicht gefährdet.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Staatliches Bauamt – Regensburg:</p> <p>— Durch die nun vorgesehene Änderung in ein Sondergebiet „SO-Einzelhandel“ mit einem Einkaufsmarkt und der Ansiedlung weiterer Einzelhandels- und Handelsbetriebe, wodurch ein Fachmarktzentrum entstehen soll, ist die Anlage einer LA-Spur notwendig. Die in diesem Bereich anbaufreie Staatsstraße (Hauptverkehrsstraße) hat eine Verkehrsbelastung von ca. 2000 Kfz/24h was einer Verkehrsstärke des Hauptstroms HSV von ca. 200 Kfz/h entspricht. Entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Tab. 44 ist bei einer Stärke des Links- Abbiegers von >50 Kfz/h die Anlage einer LA- Spur vorzusehen. Baulast- und Kostenträger samt Unterhaltsmehrkosten ist die Gde. Wald. Wir bitten sie, eine der RASSt 06 entsprechende LA-Spur in den Bebauungsplan mit aufzunehmen und den Umgriff zu erweitern. Über Bau, Unterhaltung und Unterhaltsmehrkostenablösung ist eine Vereinbarung zwischen der Gde. Wald und dem Staatlichen Bauamt zu schließen. Die LA-Spur ist vor bzw. im Zuge des Baus der Erschließungsstraße zu errichten.</p>	<p>— Da der südliche Bereich durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet-Einzelhandel umgewandelt werden soll, wird seitens des Staatlichen Bauamtes eine Linksabbiegespur von der Staatsstraße 2145 (Nittenauer Straße) in die Erschließungsstraße gefordert. Die Gemeinde Wald hat die geforderte Linksabbiegespur in der Zwischenzeit entsprechend den Vorgaben des Staatlichen Bauamtes detailliert planen lassen und diese nun in die Bauleitplanung integriert. Durch die Linksabbiegespur kommt es zu einer veränderten Verkehrsführung der geplanten Erschließungsstraße mit einem verschwenkten Geh- und Radweg. Der Geltungsbereich wurde entsprechend angepasst. Eine entsprechende Vereinbarung bzgl. Bau, Unterhaltung und Unterhaltsmehrkostenablösung zwischen der Gemeinde Wald und dem Staatlichen Bauamt ist zu schließen.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Regensburg:</p> <p>— Niederschlagswasser: Laut 7.2.2 soll anfallendes Niederschlagswasser über ein neu geplantes Regenrückhaltebecken abgeleitet werden. Die Antragsunterlagen für das zugehörige Wasserrechtsverfahren werden aktuell mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg abgestimmt. Die Erschließungsplanung ist dahingehend zu überprüfen, ob durch die Änderungen im geplanten SO-Gebiet die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens angepasst werden muss (z.B. ob aufgrund eines geänderten Versiegelungsgrades eine Erhöhung des Rückhaltevolumens notwendig ist).</p> <p>— Bodenschutz: Die im Zuge der Erschließungsplanung durchgeführten Bodenerkundungen haben partielle Geländeverfüllungen mit Bauschutt festgestellt. 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. Bei Beachtung der o.g. Punkte besteht mit dem geplanten Vorhaben Einverständnis.</p>	<p>— Zu Niederschlagswasser: Die Dimensionierung des geplanten Regenrückhaltebeckens wurde auf Ebene der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg abgestimmt. Hier ist jedoch festzuhalten, dass zum aktuellen Zeitpunkt die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens ausreichend dimensioniert wurde, wodurch sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Roßbach - An der Nittenauer Straße“ keine weiteren Änderungen ergaben. Auf Ebene der Bauleitplanung ist die geplante Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser ausreichend formuliert. Auf Ebene der Bauleitplanung war daher nicht weiter zu veranlassen.</p> <p>— Zu Bodenschutz: Die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung innerhalb der Baufläche sollte dabei oberstes Ziel sein. Die Hinweise zum Bodenschutz werden mit den Angaben in der Begründung abgeglichen und ggf. ersetzt oder ergänzt. An der Planung wurde weiterhin festgehalten.</p>

Die zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durch die Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Private Stellungnahme:</p> <p>— In dem Bebauungsplan sind die geplanten Bauhöhen der Gebäude des Fachmarktzentums mit 8 m Maximalhöhe angezeigt. Auf welche Grundhöhe sind diese maximalen Gebäudehöhen geplant? Diese ist nicht ersichtlich. Die Höhe der Zufahrtsstraße ist aus unserer Sicht ebenso nicht angegeben. Zu beachten ist auch, dass diese Baulandfläche doch recht unterschiedliche Höhen aufweist. Zu befürchten ist, dass ein mögliches Aufschütten des Geländes, vor Baubeginn, eine noch größere Höhe der Gewerbegebäude mit sich bringen. Zumal der Gewerbekomplex nur mit 5 m Abstand zu den Wohngrundstücken geplant sind, wäre das für uns nicht akzeptabel. Wir bitten um Ergänzung dieser Daten zur 2. Änderung des Bebauungsplanes.</p>	<p>— Zur Klärung hat die Gemeinde Wald zwischenzeitlich die Detailplanungen der Verkehrserschließung beauftragt und diese mit der Planung des Fachmarktzentums abgestimmt. Daraus ergab sich folgendes Ergebnis: Die Anbindung der neugeplanten Erschließungsstraße im Misch-/ Sondergebiet bindet höhengleich an die Staatsstraße im Westen an. Im Weiteren wird der mittig vorhandene Höhenrücken abgegraben und die Trasse folgt in Richtung Osten bis zur Wendevorrichtung auf Höhe des natürlichen Geländes. Das Gefälle der Topographie entlang des Fachmarktzentums fällt insgesamt von Osten nach Westen um 2,0 m ab. Geplant ist nun eine Entwicklung des Standortes ohne eine Überschreitung der bisher vorgesehenen Gesamthöhenentwicklung von 9,0 m. Diese setzt sich gemäß B-Plan mit einer max. Aufschüttung von 1,0 m und einer baulichen Höhenentwicklung vom max. 8,0 m zusammen. Gleichzeitig ist entlang der Nordgrenze des Fachmarktzentums eine 6,0 m breiter Grünstreifen mit umfassenden Pflanzmaßnahmen zur gestalterischen Aufwertung festgesetzt. Ebenso werden die Fassadenelemente der baulichen Entwicklung gegliedert, so dass sich insgesamt aus Blickrichtung der Wohnbebauung eine verträgliche und angemessene Sicht ergibt.</p> <p>Aufgrund der nun zwingend notwendigen Geländeauffüllung im Westen des Fachmarktzentums von bis zu 2,0 m, wird gleichzeitig die bauliche Höhenentwicklung auf max. 7,0 m reduziert, so dass insgesamt die bis dato zulässige Höhenentwicklung von 9,0 m nicht überschritten wird.</p> <p>Somit können einerseits die technischen Anforderungen der Erschließung und infrastrukturellen Versorgung des Standortes sichergestellt werden und ebenso die baulichen Entwicklungen auf den bisherigen Stand gehalten werden. Dies war der Gemeinde im Ergebnis ebenso wichtig, wie den nördlichen Anliegern.</p> <p>Relevante Bezugshöhe stellt dabei immer die Höhenlage der geplanten Erschließung mit Abgleich der Höhenlage des Fachmarktzentums dar. Diese ist dann mit den erforderlichen Entwässerungseinrichtungen abzugleichen und zusätzlich auf die vorhandene Topographie abzustimmen. Weitere Einschränkungen über die nun getroffenen Angaben sind darüber hinaus nicht möglich. Im Ergebnis ergibt diese Vorgehensweise, wie eingangs beschrieben, keine Veränderung für die nördliche Wohnbebauung. Somit bleibt die Situation für die Nachbarn unverändert.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Bayernwerk Netz GmbH: — Hinweise zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes.</p>	<p>— Die vorgebrachten Hinweise sind bereits vollständig in der Begründung unter Ziffer 7.4.1 Energieversorgung aufgeführt. Daher konnte seitens der Fachstelle von einer Zustimmung gegenüber der Planung ausgegangen werden.</p>
<p>Landratsamt Cham, Abt. Feuerwehrwesen: — Gegen die vorgelegte 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Roßbach - An der Nittenauer Straße“ im OT Roßbach durch die Gemeinde Wald bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken. Die Belange der Feuerwehr wurden gewürdigt.</p>	<p>— Die Stellungnahme des Landratsamt Cham, Abt. Feuerwehrwesen wurde zur Kenntnis genommen. Seitens der Fachstelle bestehen keine Bedenken. Daher konnte von einer Zustimmung gegenüber der Planung ausgegangen werden.</p>
<p>Landratsamt Cham, Abt. Immissionsschutz: — Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Roßbach - An der Nittenauer Straße“ durch die Gemeinde Wald vertretbar, wenn die Musterformulierung des schalltechnischen Gutachtens im Bebauungsplan entsprechend aufgenommen wird.</p>	<p>— Diese Formulierung wurde bereits unter die Hinweise durch Text Ziffer 10 Immissionsschutz aufgenommen. Somit kann seitens der Fachstelle von einer Zustimmung gegenüber der Planung ausgegangen werden. Allerdings ist anzumerken, dass die Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums bei einer Nachtanlieferung nicht berechnet wurde, weil hierfür der genaue Standort der Lieferzone und der Fahrweg des Lkws dem Gutachter nicht bekannt waren. Dies muss im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen. Im Ergebnis ist die Situation jedoch so zu beurteilen, dass in Abstimmung mit den Antragstellern vereinbart wurde, dass die gesamte Anlieferung des Fachmarktzentrums vollständig eingehaust bzw. baulich geschlossenen errichtet wird. Der Standort verbleibt gemäß Plandarstellung im B-Plan im Osten an der Wendevorrichtung. Verkehrlich kann hier der Wendebereich zum Rangieren genutzt werden und der Schwerlastverkehr kann rückwärts in die Anlieferzone einfahren. Somit ist die Anlieferung in Bezug auf den Immissionsschutz irrelevant und verursacht keine unzulässigen Emissionen.</p>
<p>Landratsamt Cham, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege: — Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Roßbach - An der Nittenauer Straße“ besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.</p>	<p>— Die Stellungnahme des Landratsamt Cham, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege wurde zur Kenntnis genommen. Seitens der Fachstelle besteht Einverständnis. An der Planung wurde uneingeschränkt festgehalten.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Cham, Abt. Gartenkultur und Landespflege:</p> <p>— In der Pflanzliste befindet sich ein Fehler bei der Pflanzenqualität. Hochstämme mit StU 10-12 sind normalerweise 2 mal verschult und müssen keinen Drahtballen aufweisen. Es muss also heißen: H, 2xv, mB,10-12. Außerdem wird auf die Anregungen der letzten Stellungnahme verwiesen. Hier insbesondere auf die große Bedeutung der Gliederung des Parkplatzes durch Grüninseln und Überstellung mit Schattenbäumen.</p>	<p>— Aus Sicht der Gemeinde befindet sich in der Pflanzliste kein Fehler. Die Pflanzqualität von Hochstämmen mit einem Stammumfang von 10-12 cm wird von Baumschulen sowohl in der Qualität H, 2xv, mB als auch H, 3xv, mDb angeboten. Daher wurde an der bisherigen Festsetzung festgehalten. In der letzten Stellungnahme vom 12.08.2020 verwies die Fachstelle auf eine unzureichende Überstellung des Parkplatzes mit Gehölzpflanzungen. Die Anzahl der Gehölzpflanzungen beim Parkplatz und den Grüninseln wurde daraufhin erhöht und stellt im vorliegenden Konzept aus Sicht der Gemeinde die maximale Durchgrünung des Standortes dar. An der Planung wurde daher uneingeschränkt festgehalten.</p>
<p>Landratsamt Cham, Abt. Wasserrecht:</p> <p>— Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Der Bauleitplanung muss daher grundsätzlich eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen. Für die Einleitung aus dem neu zu schaffenden Regenwasserkanal in ein oberirdisches Gewässer ist rechtzeitig (vor Beginn der Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p>	<p>— Die Stellungnahme des Landratsamt Cham, Abt. Wasserrecht wurde zur Kenntnis genommen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Ziffer 7.2.2 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Ein detailliertes Entwässerungskonzept wird auf Ebene der detaillierten Entwässerungs- und Erschließungsplanung erstellt. Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung und ist rechtzeitig beim Landratsamt Cham zu beantragen. Dies ist so auch bereits in der Begründung enthalten und ist im Weiteren zu beachten. Die Planung blieb unberührt.</p>
<p>Landratsamt Cham, Abt. Digitale Infrastruktur Landkreis Cham:</p> <p>— Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden (§ 77i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz - TKG). Wir empfehlen das einheitliche Materialkonzept für die Dimensionierung passiver Infrastruktur des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur zu beachten (vgl. Anlage). Nach der derzeitigen Planung des Eigenbetriebes Digitale Infrastruktur Landkreis Cham führt das zukünftige Glasfasernetz des Landkreises an das Baugebiet. Ein Anschluss des Baugebietes an die geplante Backbone-Leitung des Landkreises wäre grundsätzlich möglich, wenn kein privater Telekommunikationsanbieter das Gebiet versorgt. Sollte dies geplant werden, ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig 1-3 Monate vor Baubeginn dem Eigenbetrieb Digitale Infrastruktur Landkreis Cham (glasfaser@lra.landkreis-cham.de, 09971/78 830) mitzuteilen.</p>	<p>— Die Stellungnahme des Landratsamtes Abtlg. Digitale Infrastruktur wurde zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Anmerkungen ergingen zur Kenntnis und wurden entsprechend in der Begründung redaktionell ergänzt.</p>

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Cham, Abt. Bauwesen – technisch: — Redaktionelle Hinweise zu Begründung, Plangraphiken und Festsetzungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Die Anmerkungen und Hinweise wurden wie folgt gewürdigt: — Auf dem Bebauungsplan sowie in der Begründung wurde explizit darauf hingewiesen, dass für den Änderungsbereich ausschließlich die Angaben (Festsetzungen, Hinweise, Planzeichnung, Begründung und der Umweltbericht) der 2. Änderung gelten. — <u>Begründung:</u> Die Bezeichnung „SO-Einzelhandel“ wurde in der Planzeichnung des FNPs unter Ziffer 4.3.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan in der Begründung zum Bebauungsplan angepasst. Entsprechend der Beurteilung zum im Parallelverfahren befindlichen Flächennutzungsplan wurde die Fläche für das MI im FNP herausgenommen, da dies planungstechnisch auf Ebene des FNP unberührt bleibt. — <u>Plangraphiken:</u> Unter Ziffer 7.4.1 der Festsetzungen durch Text ist die geplante Erschließungsstraße maßgebend. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes stellt ein Angebotsbebauungsplan dar. Eine detaillierte Planung auf welcher Höhe die Straße zum Liegen kommt, wird im B-Plan nicht aufgezeigt. Jedoch ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass eine umfassende Detailabstimmung mit der zwischenzeitlich beauftragten Erschließungsplanung sowie der Detailplanung des Fachmarktzentrum stattgefunden hat. Das erforderliche Ergebnis spiegelt sich in den getroffenen Festsetzungen wieder. Es wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Roßbach – An der Nittenauer Straße sowie dessen Änderungen nur eine Punktvermessung durchgeführt. Diese Punkte sind im Bereich des Änderungsbereiches angegeben. Eine detaillierte Bestandsvermessung findet auf Ebene der detaillierten Entwässerungs- und Erschließungsplanung statt. Die Darstellung des SO-Einzelhandel und des MI-2 sind eindeutig angegeben. Diese trennt die geplante öffentliche Erschließungsstraße und daher bedarf es keiner zusätzlichen Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen gemäß Planzeichen 15.14 der PlanZVO. An der bisherigen Darstellung wurde festgehalten. — <u>Textliche Festsetzungen:</u> Ziffer 2.4 der Festsetzungen durch Text besagt, dass die FOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen ist. Da mittlerweile die Detailplanung in diesem Bereich weiter fortgeschritten ist, konnte im Bereich des SO-Einzelhandel eine detaillierte Bezugshöhe für das FOK-Erdgeschoss angegeben werden. Dieses wird auf 562,00m ü. NN zu liegen kommen und entsprechend festgesetzt.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
	<p>Für das Mischgebiet gilt weiterhin, dass die FOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen ist. Tendenziell kommt die Erschließungsstraße auf dem Niveau des natürlichen Geländes zu liegen. Daher ist in diesem Bereich nicht mit zusätzlichen, unverhältnismäßigen Aufschüttungen zu rechnen. Die Ziffer 2.4 wurde für den Bereich SO-Einzelhandel angepasst. Das planerische Konzept bleibt dadurch unverändert. Der Hinweis zu Abstandsflächen unter Ziffer 4.4 der Festsetzungen zu Text wurde auf die aktuelle Rechtsprechung angepasst.</p>
<p>Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanung:</p> <p>— Mit der sortimentsbezogenen Differenzierung der Verkaufsflächen wird den landesplanerischen Vorgaben Rechnung getragen. Aus landesplanerischer Sicht werden daher keine Bedenken gegen die Änderungen von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan erhoben. Wir bitten darum, uns zur Aktualisierung des hiesigen Rauminformationssystems (RIS) zeitnah nach Abschluss der Verfahren Endausfertigungen des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans mit Verfahrensmerkmalen und Begründungen auf bevorzugt digitalem Wege an folgende E-Mail-Adresse zukommen zu lassen (Art. 30 BayLplG): rauminformation@reg-opf.bayern.de.</p>	<p>— Mit der Konkretisierung der sortimentbezogenen Differenzierung der Verkaufsflächen zum Entwurfsverfahren wurde den landesplanerischen Vorgaben Rechnung getragen. Damit bestehen keine Bedenken mehr gegenüber der Änderung des Bebauungsplanes und es kann von einer Zustimmung der Fachstelle gegenüber der Planung ausgegangen werden. Nach Abschluss des Verfahrens erhält die Fachstelle die Unterlagen digital zu Ihrer Verfügung.</p>
<p>Staatliches Bauamt – Regensburg:</p> <p>— Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans bestehen von Seiten des Staatlichen Bauamts keine grundsätzlichen Bedenken. Mit der Änderung der Einmündung der Erschließungsstraße in die Staatsstraße besteht Einverständnis. Über Bau, Unterhaltung und Unterhaltungsmehrkostenablösung ist vor Baubeginn der Erschließungsstraße eine Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt zu schließen.</p>	<p>— Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes – Regensburg wurde zur Kenntnis genommen. Seitens der Fachstelle bestehen keine Bedenken. Vor Baubeginn der Erschließungsstraße ist mit dem Staatlichen Bauamt eine Vereinbarung über den Bau, Unterhaltung und Unterhaltungsmehrkostenablösung zu schließen.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Regensburg:</p> <p>— Mit E-Mail vom 17.12.2020 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Vorhaben um Äußerung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht haben wir keine weiteren Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge. Mit dem geplanten Vorhaben besteht Einverständnis.</p>	<p>— Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg wurde zur Kenntnis genommen. Seitens der Fachstelle besteht Einverständnis. An der Planung wurde uneingeschränkt festgehalten.</p>