

# BEGRÜNDUNG

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN

## 5. 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

---

Projekt Nr.:19-1197\_FNP/LP\_D



Stand: 04.03.2021



# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1	VORBEMERKUNG.....	5
2	VERANLASSUNG .....	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN – PLANUNGSVORGABEN .....	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	6
3.2	Regionalplan .....	6
3.3	Arten- und Biotopschutzprogramm .....	7
3.4	Biotopkartierung Bayern Flachland.....	8
3.5	Artenschutzkartierung.....	8
3.6	Aussagen zum Artenschutz.....	8
4	VERKEHR.....	8
5	IMMISSIONSSCHUTZ.....	9
5.1	Verkehrslärm.....	9
5.2	Gewerbelärm.....	9
5.3	Sport- und Freizeitlärm.....	10
5.4	Geruchsimmissionen .....	10
6	VER- UND ENTSORGUNG .....	10
6.1	Wasserversorgung.....	10
6.2	Schmutzwasserbeseitigung.....	10
6.3	Niederschlagswasserbeseitigung .....	11
6.4	Grundwasser.....	11
6.5	Hochwasser .....	12
6.6	Energieversorgung .....	12
6.7	Abfallentsorgung.....	12
6.8	Telekommunikation.....	12
7	ALTLASTEN.....	14
8	DENKMALSCHUTZ.....	14
8.1	Bodendenkmäler .....	14
8.2	Baudenkmäler .....	14
9	BRANDSCHUTZ .....	15
10	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE.....	16
10.1	Bestandsbeschreibung.....	16
10.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	16
10.3	Umweltbericht.....	17
11	VERFAHRENSHINWEISE .....	17
12	Verwendete Unterlagen .....	18



## 1 VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Wald hat beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan durch die Aufstellung der 5. *Änderung* fortzuschreiben.

Die Gemeinde Wald ist dem Landkreis Cham zugeordnet und liegt innerhalb der Region Regensburg. Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes ist der Hauptort Wald.

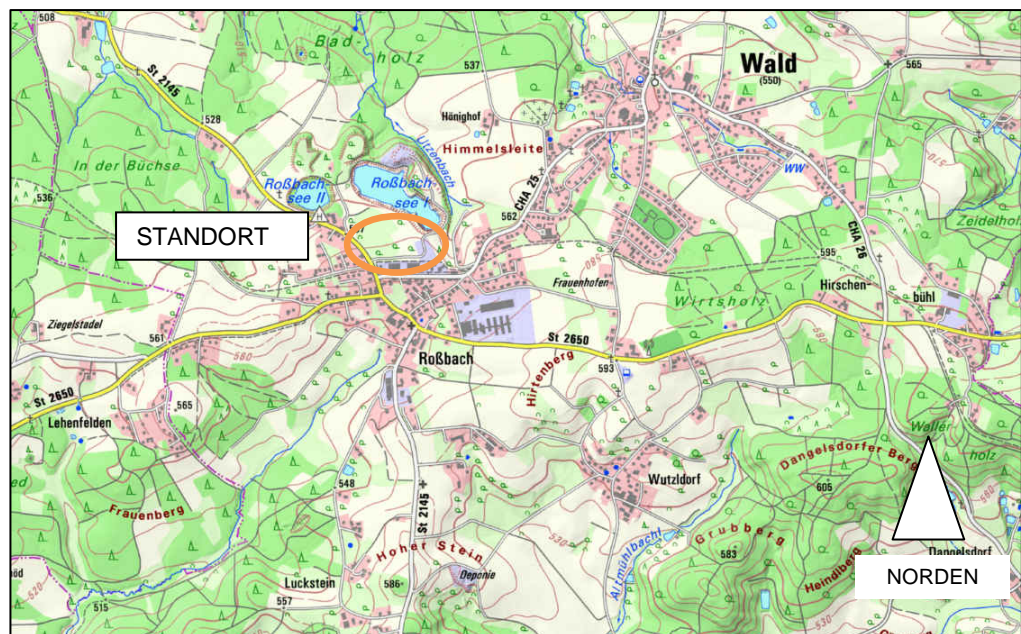
Zusammen mit der Gemeinde Zell bildet die Gemeinde Wald die Verwaltungsgemeinschaft Wald mit Sitz in Wald.

Der Änderungsbereich liegt im Norden des Ortsteiles Roßbach. Im Westen, Norden, Osten und Süden der Fortschreibung des Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan schließen bestehende Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete an. Als überörtliche Verkehrsstraße verläuft die Staatsstraße *St 2145 (Nittenauer Straße)* in Nord-Süd Richtung am westlichen Rand des Geltungsbereiches.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Fortschreibung mit einer Gesamtgröße von 18.237 m<sup>2</sup> befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Wald:

Fl.-Nr. 765 (Teilfläche), 824 (Teilfläche), 953/4, 953/6 (Teilfläche), 1052/9 (Teilfläche) und 1052/9

Lage im Raum



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

## 2 VERANLASSUNG

Anlass für die vorliegende Planung 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. Mit der vorliegenden Festlegung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet ist eine Realisierung des Vorhabens planungsrechtlich nicht möglich.

Mit der Änderung der Parzelle MI-1 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für das Fachmarktzentrum geschaffen werden. Dafür ist die Ausweisung eines Sondergebietes „SO-Einzelhandel“ erforderlich.

Im Zuge der Fortschreibung wird der Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan durch die Aufstellung der 5. Änderung an die aktuelle Situation angepasst. Aufgrund der nun angestrebten Nutzung folgt die Ausweisung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel.

**Innerhalb des Änderungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplans /Landschaftsplans gelten ausschließlich die Festsetzungen der 5. Änderung.**

## 3 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN – PLANUNGSVORGABEN

### 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.

### 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.

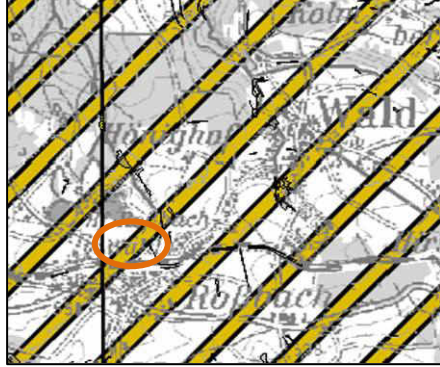
Aussagen für den Betrachtungsraum zu Siedlung, Bodenschätzen, Wasserwirtschaft, Energie, Lärmschutz und Verkehr fehlen.

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.

### 3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

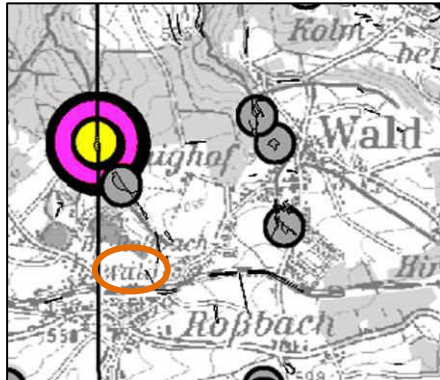
Für den Geltungsbereich der 5. *Änderung* werden im Arten- und Biotopschutzprogramm nachfolgende Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern definiert:

#### 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 Erhalt und Optimierung dieser Mager- und Trockenstandorte im ABSP formuliert.

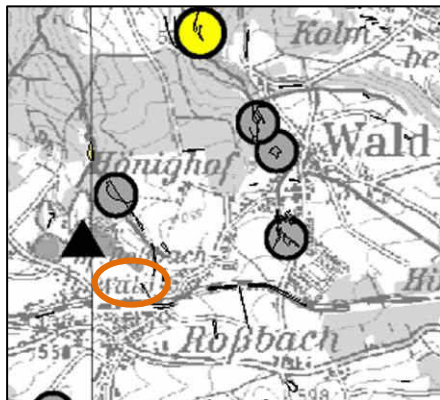
#### Ziele Feuchtgebiete



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.

### 3.4 Biotopkartierung Bayern Flachland

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

### 3.5 Artenschutzkartierung

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

### 3.6 Aussagen zum 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.

## 4 VERKEHR

### Örtlicher/ 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.

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 Sondergebietes sowie der darüber auch erschlossenen Mischgebiete erfolgt über eine Stichstraße mit Wendevorrichtung. Das Sondergebiet wird darüber hinaus über eine Anlieferung, welche sich im Bereich des Wendehammers befindet, beliefert. Das Sondergebiet erhält zudem noch zwei weitere Zufahrten. Entlang der Erschließungsstraße selbst befinden sich Querparker, die direkt von der Erschließungsstraße aus angefahren werden. Alle weiteren Stellplätze werden über eine innere Erschließung über die Zufahrten erschlossen.

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

### Öffentlicher Personennahverkehr – ÖPNV

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



## 5 IMMISSIONSSCHUTZ

### 5.1 Verkehrslärm

Die Erschließungsstraße wurde gegenüber der Planung des ursprünglichen Bebauungsplanes um ca. 4 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 Einzelhandelnutzungen 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 Einzelhandelnutzungen 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 Uhr aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht grundsätzlich möglich wäre, kann auf Ebene der Bauleitplanung nicht beantwortet werden, weil hierfür alle schalltechnisch 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 Sachverständigenbüros „Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH“ aus Landshut mit Datum vom 17.11.2020 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Rossbach – An der Nittenauer Straße* wird verwiesen.

### 5.2 Gewerbelärm

Auf oben stehende Ziffer 5.1 *Verkehrslärm* der Begründung zur 5. Änderung des *Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan* der Gemeinde Wald wird an dieser Stelle explizit verwiesen.

Des Weiteren wird auf den Untersuchungsbericht Schallimmissionsschutz des Sachverständigenbüros „Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH“ aus Landshut mit Datum vom 17.11.2020 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Rossbach – 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 betrieblichen Tätigkeiten und widrigen Witterungsverhältnissen gewisse temporäre Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm und Erschütterungen zu dulden.

5.3 Sport- und Freizeitlärm

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

5.4 Geruchsimmissionen

Teilweise grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Planungsbereich heran. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die dabei auftretenden Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen sind zu dulden.

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 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 Erschließungsplanung zu tätigen.

Zuständig für die Versorgung ist der Hochbehälter Roßbach mit einer Wasserspiegellhöhe von 595,20 m ü. NN und einem Fassungsvermögen von 2.000 m<sup>3</sup>. Der Ruhedruck für die Fläche ist ausreichend.

6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene Ortskanalisation in der *Bahnhofstraße*. 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.

### 6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat über ein neu zu errichtendes Entwässerungssystem zu erfolgen.

Geplant ist die Ableitung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücksflächen sowie der öffentlichen Grünflächen nach Nordwesten über einen Regenwasserkanal im Bereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan (BBP/ GOP) *Rossbach – An der Nittenauer Straße*, in ein neu geplantes, naturnah gestaltetes Rückhaltebecken.

Dieses wurde schon zum Zeitpunkt der Erschließungsplanung zum *BBP/ GOP Rossbach – An der Nittenauer Straße* ausreichend dimensioniert, sodass sich durch die 2. Änderung des *BBP/ GOP Rossbach – An der Nittenauer Straße* bzw. 5. Änderung des *Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan* 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 neu geplanten Regenwasserkanal.

Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen sind im Zuge der nachgeordneten Genehmigungsverfahren beim Landratsamt Cham einzuholen. Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung 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 sind die Zufahrten, 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 m<sup>2</sup> 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.

### 6.4 Grundwasser

Laut geotechnischem 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 unterschiedlicher Erosions- und Verwitterungsintensitäten zu rechnen. 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.

## 6.5 Hochwasser

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

## 6.6 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.

## 6.7 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.

## 6.8 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.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Hinweise vom Landkreis Cham Digitale Infrastruktur:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden (§ 77i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz -TKG). Es wird empfohlen 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 bis 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@ira.landkreis-cham.de, 09971/78 830) mitzuteilen.

## 7 ALTLASTEN

Altlasten innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan 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 sollte dabei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung innerhalb der Baufläche sein.

## 8 DENKMALSCHUTZ

### 8.1 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.

### 8.2 Baudenkmäler

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

## 9 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 Feuerwegesetzes (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.

## 10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

### 10.1 Bestandsbeschreibung

#### Naturraum

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.

#### Geologie/ Relief

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 geotechnischem 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).

#### Boden

Laut geotechnischem 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 M 1:25.000 Lehme der Zustandsstufe III (geringwertig) mit Grünlandzahlen von 28–33 bzw. Ackerstandorte mit lehmigem Sand und Ackerzahlen von 26–36.

#### Vegetationsbestand

Der Planungsbereich 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 *Rosbach – An der Nittenauer Straße* befindet sich bereits im Bau.

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

### 10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen ein Ausgleichserfordernis abzuleiten, 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.

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.



### 10.3 Umweltbericht

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist 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 *5. Änderung des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes* und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den *Umweltbericht nach § 2a BauGB zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes* verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

## 11 VERFAHRENSHINWEISE

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 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die *5. Änderung des Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan* 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 *5. Änderung des Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan* 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 29.01.2021 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.

**In allen nicht angesprochenen Belangen bleibt der rechtswirksame Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan der Gemeinde Wald mit den Deckblättern Nr. 01 bis 04 unberührt.**

## 12 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-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) 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 Art. 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 Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 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>