

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN

## 5. 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

---

Stand: 04.03.2021

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





## ZIEL DER ÄNDERUNG

Ziel der Änderung ist die Ausweisung eines Sondergebietes „SO-Einzelhandel“ aufgrund der 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.

## VERFAHRENSABLAUF

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.**

## 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.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 5. Änderung des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes Wald,
- Umweltbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes 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

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Überplanung von Flächen mit bestehendem Baurecht handelt und zudem keine entsprechenden Flächen in der Gemeinde an anderer Stelle zur Verfügung stehen, wurden keine Standortalternativen geprüft.

### Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Bzgl. der alternativen flächenbezogenen Nutzungsmöglichkeiten wird auf den Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Roßbach – An der Nittenauer Straße verwiesen.

## **ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG**

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes Wald 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
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:</p> <p>— Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich nicht im Bereich der einbezogenen Flächen. Übergeordnete von uns zu vertretende Belange stehen Ihren Planungen nicht entgegen. Gegen eine Umwandlung des bisherigen Mischgebietes zu einem Sondergebiet bestehen keine Einwände.</p> <p>Der Passus: 5.4 Geruchsimmissionen sollte geändert werden:</p> <p>5.4 Immissionen: Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die dabei auftretenden Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen sind zu dulden. Forstliche Belange sind nicht berührt.</p>	<p>— Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Ziffer 5.4 Geruchsimmissionen in der Begründung zum Flächennutzungsplan wurde entsprechend dem Wortlaut der Fachstelle redaktionell angepasst.</p>
<p>Bayernwerk Netz GmbH:</p> <p>— Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>— Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wurde zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Daher konnte seitens der Fachstelle von einer Zustimmung gegenüber der Planung ausgegangen werden.</p>
<p>Landratsamt Cham, Abt. Erschließungsbeiträge:</p> <p>— Bezüglich der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage verweisen wir auf § 8 der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Wald.</p>	<p>— Die Gemeinde nahm den Hinweis auf § 8 ihrer Erschließungsbeitragssatzung zur Kenntnis. Änderungen an der Planung ergaben sich hierbei nicht.</p>
<p>Landratsamt Cham, Abt. Feuerwehrwesen:</p> <p>— Gegen die vorgelegte 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wald wegen 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Roßbach - An der Nittenauer Straße“ bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken, wenn die Grundsätze des vorbeugenden abwehrenden Brandschutzes unter den textlichen Hinweisen auf der Seite 14 unter dem Punkt 9 Brandschutz in der weiteren Planung und bei den Erschließungsmaßnahmen eingehalten werden.</p>	<p>— Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Fachstelle verweist auf Ziffer 9 Brandschutz in der Begründung und bittet die dort aufgeführten Punkte und Hinweise in der weiteren Planung und bei den Erschließungsmaßnahmen zu beachten und einzuhalten.</p> <p>An der Planung ergaben sich hierdurch keine Änderungen.</p>
<p>Landratsamt Cham, Abt. Immissionsschutz:</p> <p>— 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.</p>	<p>— Das schalltechnische Gutachten wurde vorab mit dem LRA Cham – Abtlg. Immissionsschutz abgestimmt und wurde Bestandteil der weiteren Verfahrensunterlagen. Die Begründung wurde hierzu entsprechend den Aussagen des Gutachtens angepasst.</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>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 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>
<p>Landratsamt Cham, Abt. Bauwesen:</p> <p>— In Ziffer 2 der Begründung wird die Neuausweisung als Sondergebiet „SO- Einzelhandel“ bezeichnet. Dies sollte in die Plandarstellung übernommen werden. 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 Flächennutzungsplan Bezug genommen werden.</p>	<p>— Die Bezeichnung „SO-Einzelhandel“ wurde wie von der Fachstelle gefordert in der Plandarstellung übernommen. Der gemeinsame Umweltbericht für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Roßbach an der Nittenauer Straße 2 Änderung“ und der 5. Änderung des Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan wurde im weiteren Verfahren getrennt und jeweils ein separater Umweltbericht erstellt.</p>
<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 m<sup>2</sup> ohne Benennung der zulässigen Sortimente nicht in Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben einer Steuerung der Einzelhandelsentwicklung steht. An Stelle einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, davon für nahversorgungsrelevante Sortimente max. 1.500 m<sup>2</sup>, darunter für das Lebensmittelsortiment max. 1.200 m<sup>2</sup>, für das Getränkesortiment max. 300 m<sup>2</sup>. Lebensmittel- und Getränkemarkt sind in betrieblich-funktional eigenständigen Ladeneinheiten unterzubringen, davon für innenstadtrelevante Sortimente max. 1.500 m<sup>2</sup>, wobei die Verkaufsfläche der einzelnen Ladeneinheiten die Grenze zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten darf.“ Dies wurde in die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Auf diesen wurde verwiesen.</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>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 Verkaufsf lächen 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>
<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 &gt;50 Kfz/h die Anlage einer LA- Spur vorzusehen. Baulast- und Kostenträger samt Unterhaltsmehrkosten ist die Gde. Wald. Wir bitten sie, eine der RAST 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 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 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>



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>Deutsche Telekom Technik GmbH:</p> <p>— Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände. Wir bitten Sie, in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan einen Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden. Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.</p>	<p>— In die Begründung zum Flächennutzungsplan wurde der Hinweis, dass in allen Straßen geeigneten Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind, redaktionell ergänzt.</p>
<p>Landratsamt Cham, Abt. Feuerwehrwesen:</p> <p>— Gegen die vorgelegte 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wegen 2. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Wald mit der Bezeichnung „Roßbach - An der Nittenauer Straße“ zur Ausweisung eines Sondergebietes SO-Einzelhandel im OT Roßbach bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken. Die Belange der Feuerwehr wurden in der Gemeinderatssitzung am 03.12.2020 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. Bauwesen – technisch:</p> <p>— Redaktionelle Hinweise zu Planzeichnung</p>	<p>— Die Zweckbestimmung „SO-Einzelhandel“ wurde in die Planzeichnung M 1:5.000 übernommen. Die Erschließungsstraße wurde geringfügig nach Süden verschoben, wodurch das MI etwas kleiner wurde. Daher wurde die Fläche in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hineingenommen. Entsprechend der Aussage der Fachstelle wurde der Geltungsbereich zurückgenommen, da planungstechnisch das MI unberührt bleibt. Die Planung blieb dadurch unberührt.</p>
<p>Landratsamt Cham, Abt. Immissionsschutz:</p> <p>— Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die somit die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wald vertretbar.</p>	<p>— Die Stellungnahme des Landratsamt Cham, Abt. Immissionsschutz wurde zur Kenntnis genommen. Seitens der Fachstelle ist die Änderung vertretbar und es bestehen keine Bedenken. Daher konnte von einer Zustimmung gegenüber der Planung ausgegangen werden.</p>
<p>Landratsamt Cham, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege:</p> <p>— Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „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. 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 6.3 der Begründung zum Flächennutzungsplan 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>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 Einvernehmen. 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>