

Auszug aus dem Beschlussbuch der **GEMEINDE WALD**

Sitzung des Gemeinderates Wald am 29.05.2019

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

- 1. Bebauungsplanaufstellungsverfahren "Roßbach - Am Leonhardweg"**
 - a) Abwägung zu eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 4 a Abs. 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB**
 - b) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:

In der Sitzung des Gemeinderats 12.12.2018 wurde ein Aufstellungsbeschluss für die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 774 und 775 (TF) für einen Bebauungsplan in Form eines allgemeinen Wohngebiets gefasst. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Für diesen Bebauungsplan wird das beschleunigte Verfahren nach §§ 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. 13 a BauGB unter Verzicht auf Umweltprüfung, Umweltbericht und naturschutzrechtlichen Ausgleich durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan ist für diese beiden Parzellen bereits ein allgemeines Wohngebiet dargestellt, so dass dieser nicht berichtigt werden muss.

Das Bebauungsplangebiet wird als ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 17.12.2018 bis einschließlich 04.01.2019 statt. Durch öffentliche Bekanntmachung vom 13.12.2018 wurde darauf hingewiesen. In der Gemeinderatssitzung vom 31.01.2019 wurden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.02.2019 bis einschließlich 28.03.2019 statt. Durch öffentliche Bekanntmachung vom 15.02.2019 wurde darauf hingewiesen.

Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

In der Sitzung des Gemeinderats vom 17.04.2019 wurden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die erneute Auslegung nach § 4 a Abs. 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB für einen verkürzten Zeitraum von 2 Wochen beschlossen. Außerdem sollen Stellungnahmen nur zu geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die erneute Auslegung fand in der Zeit vom 07.05.2019 bis einschließlich 20.05.2019 statt. Durch öffentliche Bekanntmachung vom 25.04.2019 wurde darauf hingewiesen.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen:

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

- Kreiswerke Cham – Abfallwirtschaft
- Amt für Landwirtschaft und Forsten
- Amt für ländliche Entwicklung
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerwerk Netz GmbH Schwandorf
- Bund Naturschutz Cham
- Kreisheimatpfleger
- Kreiswerke Cham – Wasserversorgung

- LRA Cham
- Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband
- Deutsche Telekom
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Gemeinde Altenthann
- Gemeinde Bernhardswald
- Gemeinde Brennbach
- Gemeinde Reichenbach
- Gemeinde Walderbach
- Gemeinde Zell
- Stadt Nittenau

Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Kreiswerke Cham – Abfallwirtschaft
- Amt für Landwirtschaft und Forsten Cham
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerwerk Netz GmbH Schwandorf
- Bund Naturschutz Cham
- Kreisheimatpfleger
- Regionaler Planungsverband
- Deutsche Telekom
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Gemeinde Altenthann
- Gemeinde Reichenbach
- Gemeinde Zell
- Stadt Nittenau

Somit wird von diesen Trägern öffentlicher Belange Einverständnis mit der Planung angenommen.

Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen haben eine Stellungnahmen ohne Einwände abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Cham vom 06.05.2019
- Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz vom 15.05.2019
- Landratsamt Cham, SG – Bauwesen technisch vom 20.05.2019
- Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanung vom 14.05.2019
- Gemeinde Brennbach vom 06.05.2019
- Gemeinde Bernhardswald vom 06.05.2019
- Gemeinde Walderbach vom 06.05.2019

Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen haben eine Stellungnahmen mit Einwänden oder Hinweisen abgegeben:

- Kreiswerke Cham - Wasserversorgung vom 14.05.2019

Stellungnahme:

Es gilt weiterhin die Bezugsstellungnahme vom 26.03.2019.

Diese lautete:

Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßbach - Am Leonhardweg“, besteht Einverständnis.

Der Ruhedruck für die Erweiterungsfläche ist ausreichend.

Im Bereich der Erweiterungsfläche sind von den Kreiswerken keine Versorgungsleitungen oder Steuerkabel verlegt.

Die Erschließung der Erweiterungsfläche kann durch eine Ortsnetzerweiterung vorgenommen werden.

Eine gemeinsame Ausschreibung der Erschließungsarbeiten ist anzustreben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Kreiswerke Cham - Wasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Stellungnahme vom 26.03.2019 wurden soweit wie möglich bereits in der Planung berücksichtigt. Weitere Belange werden nicht berührt. Daher kann von einem Einverständnis gegenüber der Planung seitens der Fachstelle ausgegangen werden.

- Landratsamt Cham, Sachgebiet „Tiefbauverwaltung“ vom 20.05.2019

Stellungnahme:

Die in der ersten Auslegungsrunde geforderten Belange sind berücksichtigt worden bzw. im Plan mit aufgenommen worden.

Sollten Entwässerungseinrichtungen des Landkreises zur Oberflächenentwässerung herangezogen werden, so ist deren Leistungsfähigkeit nachzuweisen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des LRA Cham – Abtlg. Tiefbauverwaltung wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die Belange der Fachstelle wurden bereits berücksichtigt. Der Hinweis zu den öffentlichen Entwässerungseinrichtungen ergeht zur Kenntnis und wird im Weiteren berücksichtigt.

- Landratsamt Cham, Sachgebiet „Feuerwehrewesen“ vom 20.05.2019

Stellungnahme:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Roßbach- Am Leonhardweg“ im OT Roßbach durch die Gemeinde Wald bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken, wenn die unten aufgeführten Grundsätze des vorbeugenden abwehrenden Brandschutzes in der weiteren Planung und bei Durchführung der Erschließungsmaßnahmen eingehalten werden.

- 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.

Für Rückfragen steht das o. g. Sachgebiet (Kreisbrandrat Michael Stahl, Tel. 09971/78233) gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des LRA Cham, Abtlg. Feuerwehrewesen wird zur Kenntnis genommen.

Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Die von der Fachbehörde formulierten Hinweise und Anregungen sind bereits Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Da keine weiteren Hinweise oder Anregungen seitens der Fachstelle vorgebracht wurden kann von einem Einverständnis gegenüber der Planung ausgegangen werden.

- Landratsamt Cham, Sachgebiet „Erschließungsbeiträge“ vom 20.05.2019

Stellungnahme:

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt durch die vorhandene Bahnhofstraße im Norden und im Weiteren über eine Anbindung als Stichstraße des Irma-Holder-Platzes im Osten durch das Gebiet des Senioren- und Gesundheitszentrums Wald. Die Zufahrten innerhalb der geplanten Wohnanlage des WA-1 sind laut der Begründung zum Bebauungsplan über einen Eigentümerweg geregelt, der für die Benutzer der neugeplanten Wohnanlage als Stichstraße mit einer entsprechenden Wendevorrichtung genutzt werden kann. Die Flächen des WA-2 sind nach

Westen über einen vorhandenen Privatweg erschlossen. Laut der Begründung können Ver- und Entsorgungsfahrzeuge diese Wegeverbindung zusätzlich benutzen.

Es ist anzumerken, dass es Voraussetzung für die Bebaubarkeit ist, dass ein Grundstück in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche anliegt (Art. 4 Abs. 1 BayBO). Somit wäre für den Privatweg eine Widmung notwendig. Es ist zu prüfen, ob von einer Widmung abgesehen werden kann. Von der Widmung des Wohnwegs kann gemäß Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO im Geltungsbereich eines Bebauungsplans abgesehen werden, wenn der Wohnweg eine Länge von 80 m nicht überschreitet. **Deshalb dürfte zumindest für das Bauvorhaben „Haus 1“ eine Widmung notwendig sein.**

Bezüglich der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage verweisen wir auf § 8 der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Wald.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des LRA Cham – Abtlg. Erschließungsbeiträge wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Bei der Erschließung des WA-1 handelt es sich um eine Wohnanlage auf einem einzigen Grundstück. Damit handelt es sich nicht um eine Verkehrserschließung im herkömmlichen Sinn. Das Vorhaben im WA-1 stellt eine in sich geschlossene Wohnanlage dar, deren Zuwegung über den Eigentümerweg erfolgt. Eine Widmung des Eigentümerweges sieht die Gemeinde nicht für erforderlich. Auf den Beschluss der Gemeinde vom 17.04.2019 wird verwiesen.

- Landratsamt Cham, SG – Immissionsschutz vom 20.05.2019

Die Gemeinde Wald plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Roßbach – Am Leonhardweg“ im beschleunigten Verfahren. Das Planungsgebiet grenzt dabei im Norden, Osten und Süden an vorhandene Wohnbebauung an. Im Osten befindet sich sein Senioren- und Gesundheitszentrum.

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet geplant.

Durch das geplante allgemeine Wohngebiet sind keine erheblichen Belästigungen und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen daher keine Einwände gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Roßbach – Am Leonhardweg“ im OT Roßbach durch die Gemeinde Wald.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Fachstelle ergeht zur Kenntnis. Die Fachstelle erläutert, dass aufgrund der umgebenen Bestandsbebauung als Wohngebiet sowie als Sondergebiet Senioren- und Gesundheitszentrum sich keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ergeben. Weitere Hinweise oder Einwände werden nicht hervorgebracht. Daher kann von einer Zustimmung seitens der Fachstelle ausgegangen werden.

- Landratsamt Cham, SG – Naturschutz- und Landschaftspflege vom 20.05.2019

Zum Bebauungsplan wurde bereits Stellung genommen. Die naturschutzfachlichen Anregungen aus dieser Stellungnahme wurden zur Kenntnis genommen und zum Teil in die Planung übernommen. Es werden keine weiteren Anmerkungen gemacht, für Rückfragen steht das o. g. Sachgebiet jederzeit gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des LRA Cham, Abtlg. Naturschutz und Landschaftspflege wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Die von der Fachbehörde formulierten Hinweise und Anregungen wurden bereits in die Planung übernommen. Da keine weiteren Hinweise oder Anregungen seitens der Fachstelle vorgebracht wurden kann von einem Einverständnis gegenüber der Planung seitens der Fachstelle ausgegangen werden.

- Landratsamt Cham, Sachgebiet „Gartenkultur und Landespflege“ vom 20.05.2019

Stellungnahme:

Im überplanten Bereich befindet sich ein Baumbestand. Es sollte daher auf die dringende Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen werden.

Es wird erneut auf die ästhetisch wenig ansprechende Wirkung von Gabionen, Sichtbetonmauern und sehr hohen Einfriedungen verwiesen.

Die in den textlichen Festsetzungen (Punkt 11) genannten straßenwirksamen Bäume fehlen. Die kühlende und filternde Wirkung sollte genutzt werden, um das Kleinklima zu verbessern. Im Zeichen des Klimawandels und des Artenschwundes sind Bäume in den Orten unverzichtbar. Aus den gleichen Überlegungen heraus sollte auch den Gebäuden Pflanzflächen vorgelagert werden.

Eine Gliederung der Stellplatzreihe im Norden durch Bäume und Pflanzinseln würde den Straßenraum optisch aufwerten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Fachstelle ergeht zur Kenntnis. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Auf die von der Fachstelle genannte DIN 18920 wird bereits unter Ziffer 13 des Bebauungsplanes verwiesen.

Die Gemeinde kann der wenig ansprechenden Wirkung von Gabionen, Sichtschutzmauern und einer zu hohen Einfriedung nicht zustimmen. Diese sind im Bebauungsplan u.a. auch als Trockenmauern bzw. Naturstein mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Aufgrund der Topographie und der zusätzlichen Abstimmung mit den nördlichen Grundstücksbesitzern erkennt die Gemeinde keine negative Wirkung. An der Planung wird festgehalten.

Die straßenwirksamen Gehölze unter Punkt 11 befinden sich im Norden des Geltungsbereiches im WA-2. An der Festsetzung wird deshalb festgehalten. Eine Gliederung der Stellplatzreihe im Norden ist seitens des Bauherren vorgesehen, wird aber seitens der Bauleitplanung nicht als zwingend erachtet, da es sich hierbei um einen Angebotsbebauungsplan handelt und dieser den Bauherren eine gewisse Flexibilität ermöglichen möchte.

- Landratsamt Cham vom 20.05.2019

Allgemeines:

Abschließend weisen wir nochmals darauf hin, dass im WA 1 die GRZ Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten ist (GRZ im WA max. 0,4!).

Eine Überschreitung dieser Obergrenze wäre nach **§ 17 Abs. 2 BauNVO** (Achtung: § 19 Abs. 4 BauNVO regelt nur die Ermittlung der Grundflächen!) nur möglich, wenn folgende

Voraussetzungen gleichzeitig vorliegen würden:

- Städtebauliche Gründe
- Ausgleich durch Umstände oder Maßnahmen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

„Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine Überschreitung der Obergrenzen zu den wesentlichen Inhalten der Begründung gehört, so dass die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung und der vorgesehene Ausgleich der Überschreitungen in der Begründung des Bauleitplans darzulegen und zu erläutern sind“ (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum BauGB, § 17, Rn. 36).

Soweit für die erneute Auslegung/ Beteiligung eine Verkürzung nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen und durchgeführt wurde, sollte dies aus redaktioneller Sicht in den Verfahrensvermerken unter Ziffer 4 aufgeführt werden.

Wir bitten Sie, die vorstehend aufgeführten Stellungnahmen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und weisen darauf hin, dass der Entwurf des Bebauungsplanes nochmals auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen sind, wenn der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird.

Beschlussvorschlag:

Bei der Überschreitung der Grundflächenzahl im WA-1 handelt es sich um eine Geringfügigkeit von 0,4 auf 0,5. Eine entsprechende Begründung wird noch redaktionell in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt und lautet wie folgt:

Im Zuge der Nachverdichtung des Grundstückes im WA-1 ist es erforderlich, die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 auf bis zu 0,5 zu überschreiten. Anlass hierfür stellt das beantragte Konzept der Bauherren im WA-1 zur Errichtung einer kleinstrukturierten Wohnanlage, verteilt auf vier Einzelhäuser (Haus1- bis Haus 4), dar.

Hinsichtlich der hier überbaubaren Grundstücksflächen, sowie der notwendigen Zufahrt- und Stellplatzflächen macht es aus Gründen der gesamten Erschließung notwendig, eine Überschreitung auf bis zu 0,5 zu ermöglichen.

Städtebaulich handelt es sich hierbei im Ergebnis um eine vertretbare Erfordernis die nur eine geringfügige Überschreitung notwendig macht. Dies ist auch einer erforderlichen Gebäudestellung geschuldet, die den örtlichen Gegebenheiten entsprechend Abstandsflächen erfordern.

Die Integration der Wohnanlage in das Umfeld ist uneingeschränkt gewährleistet.

Alle weiteren Hinweise bzgl. der Auslegung und des weiteren Verfahrens ergehen zur Kenntnis.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat erhebt das Abwägungsergebnis zum Beschluss.
2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Roßbach – Am Leonhardweg“ mit dem beschlossenen Abwägungsergebnis als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Ja 11 Nein 0

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt:

Gemeinde Wald, 31.05.2019

Gez.

Hugo Bauer
Erster Bürgermeister

