

BBP/ GOP Rossbach - An der Nittenauer Straße

SO Einzelhandel
GRZ max. 0,8 GFZ max. 1,2
DF WH max. 7,00 m
POFD

11.343 m²
max. 3.000 m² VK

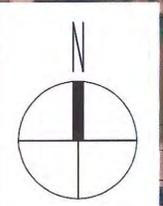
MI-3
GRZ max. 0,6 GFZ max. 1,2
SD/POFD max. 8,00 m

MI-2
GRZ max. 0,8 GFZ max. 1,2
DF WH max. 7,00 m
POFD

Anbindung an bestehendes Geh- und Radwegenetz

bestehender Geh- u. Radweg

0 25 50 Meter



LAGEPLAN M 1 : 1.000

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sonstiges Sondergebiet (siehe Ziffer 1.1)



Mischgebiet (siehe Ziffer 1.2)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

■ max. 2 Vollgeschosse zulässig

Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze 1: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.



Baugrenze 2: Überbaubare Grundstücksflächen in Form einer seitlich offenen Überdachung. Ein Grenzsanbau ist zulässig.



Baufläche für private Stellplätze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)



Öffentlicher Gehweg/ Geh- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie



Sichtfelder

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

 Einfahrt/ Ausfahrt

 Eingang

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

 Trafostation

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Private Grünfläche
Ausführung als Wiesenfläche als Randeingrünung

 Öffentliche Grünfläche - Planung mit Pflanzgebot (siehe Ziffer 10.3)
Straßenbegleitgrün und Gliederung des Baugebietes

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Einzelgehölz – Neupflanzung, Lagegenau (siehe Ziffer 10.1)

 Einzelgehölz – Neupflanzung, Lage variabel

Sonstige Planzeichen

 Anbauverbotsfläche zur Staatsstraße 20,00 m

 Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen im MI-2
(siehe Ziffer 2.4)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der
Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.

 Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Geschossflächenzahl (GFZ)
4. Dachform (DF)
5. Wandhöhe (WH)

PLANLICHE HINWEISE

B 2 2 Flurnummer

— Flurstücksgrenze

775 m² Parzellengröße (Beispiel)



Bestandsbebauung



BBP Rossbach An der Nittenauer Straße – geplante Bebauung (Vorschlag)



Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen



Einzelgehölz, Standort außerhalb des Geltungsbereiches



Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung), Standort außerhalb des Geltungsbereiches



Höhenkote – Bestandsgelände



Höhenkote – geplantes Gelände



Vermessung (Beispiel)



Fußgängerquerung (Vorschlag)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

SO - Einzelhandel

Das Sondergebiet dient der Errichtung und Nutzung von großflächigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben in Form eines Fachmarktzentrums.

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.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

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

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 I. V. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 I. V. m. § 20 BauNVO
SO	max. 0,8	max. 1,2
Mi-2	max. 0,8	max. 1,2

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im SO/ Mi: max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m
Betriebs-/ Geschäfts-/ Verwaltungs- und Bürogebäude im SO/ Mi max. 7,00 m

Definition:

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

2.3.2	Firsthöhe		
	Garagen/ Carports/ Nebengebäude:	max.	4,00 m
	Betriebs-/ Geschäfts-/ Verwaltungs- und Bürogebäude im SO/ MI	max.	10,50 m

Definition:

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

- 2.4 **Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
 Im SO: Die FOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf folgende Höhenkote zu legen, 562,00 m ü. NN. Eine Höhendifferenz ist unzulässig.
 Im MI-2: Die FOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 0,75 m ist zulässig.

- 3 **BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)**
 Im Sonstigen Sondergebiet wird folgende abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Im Falle von zukünftigen Grundstücksteilungen ist an der auszubildenden Grenze ein allseitiger Grenzenbau (bezogen auf vordere, rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenzen) unter Berücksichtigung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksgrenzen (Baugrenzen) zulässig. Im Mischgebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Eine Grenzbebauung ist unzulässig.

- 4 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)**
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die planliche Festsetzung zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

- 4.1 **Grundstückszufahrten**
 Die im Bebauungsplan dargestellten Grundstückszufahrten sind zwingend einzuhalten.

- 4.2 **Nebengebäude**
 Nebengebäude bis zu 20 m² Grundfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Entlang der Erschließungsstraße ist ein Abstand von 3,00 m Tiefe freizuhalten.

- 4.3 **Private Verkehrsflächen**
Stellplätze
 Stellplätze sind ausschließlich auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen anzuordnen.
 Hinweis:
 Der Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung entsprechend der BayBO und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.

- 4.4 **Abstandsflächen**
 Ungeachtet der planerischen Festsetzungen gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen des Art. 6 der BayBO.
 Hinweis:
 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind dabei zu den äußeren Grundstücksgrenzen benachbarter Baugrundstücke einzuhalten.

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Eine detaillierte Firstrichtung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt.
Die Gebäude sind jedoch mit ihrer Orientierung parallel oder vertikal zu den jeweiligen Grundstücks-
grenzen zu errichten.
Im Sondergebiet ist beim Pultdach der First im Süden zu setzen. Richtung Norden ist die maximal
zulässige Wandhöhe zu beachten.

6 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)
-erfüllt-

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude (GA/ CP/ NG)

Dachform: Pultdach (PD) / Flachdach (FD)
Dachneigung: nur bei PD max. 5°
Dachdeckung: zulässig sind Ziegel- oder Betondachsteine;
Farbgebung: rot-rotbraun/ anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut, sowie
Metalldeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl und Gründach zulässig;
bei Nebengebäuden, Anbauten, Vordächern, Terrassenüberdachungen sind
Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichen Kunst-/ Werkstoffen zulässig.
Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,20 m,
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwisch-/Standgleibel: unzulässig;
Seitenverhältnis: Ein Seitenverhältnis wird hier nicht definiert;

7.1.2 Betriebs-/ Geschäfts/ Verwaltungs- und Bürogebäude im SO/ MI

Dachform: Pultdach (PD) / Flachdach (FD)
Dachneigung: nur bei PD max. 5°
Dachdeckung: alle harten Deckungen sowie Foliendach;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Aufgeständerte Solar- und Photovoltaikmodule sind unzulässig;
Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,20 m;
im Bereich von Eingangsüberdachungen oder Anlieferzonen bis 3,00 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwisch-/Standgleibel: unzulässig;
Seitenverhältnis: Ein Seitenverhältnis wird hier nicht definiert;

7.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden im SO/ MI dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.
Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die sich nicht in den Außenbereich und nicht nach Norden
zu den wohnlichen Nutzungen orientieren. Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen,
Werbestelen oder Fahnenmasten sind mit einer Höhe bis maximal 8,00 m ab fertigem Gelände
zulässig. Werbeanlagen mit Lichtreklamen sind unzulässig.

Gemäß § 33 Abs. 1 StVO darf der Verkehr an überörtlichen Verkehrsstraßen durch Werbung oder
Propaganda nicht gestört werden. Dies betrifft in diesem Fall die Nitzauer Straße (ST 2145).

Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden.

7.3 Einfriedungen

Im SÜ/ NÜ

Art und Ausführung: Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune;
zusätzlich sind Mauern in Form von Naturstein oder Gabionen zulässig;
Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m über fertigem Gelände
Sockel: unzulässig;

Hinweis:

Bei der Errichtung von Mauern in Form von Naturstein oder Gabionen ist auf ausreichend große Durchlässe für Kleintiere zu achten.

7.4 Gestaltung des Geländes

7.4.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zur OK der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig, max. jedoch bis 2,00 m. Die Geländeänderungen dürfen dabei nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden.

7.4.2 Stützmauern

Stützmauern (auch in Form von Trockenmauern) im Bereich von Gebäuden und baulichen Anlagen (Außentritten/ Anlieferung etc.), sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über fertigem Gelände zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Stützmauern unmittelbar an und bis zu einem Meter von der Grundstücksgrenze entfernt sind unzulässig. Ausgenommen davon sind statisch notwendige Stützkonstruktionen bis max. 0,50 m.

Hinweis:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines Dritten erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FOK – Erdgeschoss.

7.5 NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen, Rückhaltegräben oder Teichanlagen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung).

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosionskategorie C 3 (Schutzdauer Jang²) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche, Einfriedungen und für Werbeanlagen zulässig.

Die nicht überbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als extensive Wiesenflächen auszubilden und standortgerecht zu pflegen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege zulässig.

9 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGÄNGE

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.

Diese ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster und vergleichbare Beläge.

10 PFLANZMASSNAHMEN

Die im Lageplan des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der Gehölze auf öffentlichen Flächen variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.

10.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

Straßenraum

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 13.1 und 13.2 mit den festgesetzten Mindestqualitäten an den vorgesehenen Standorten zu pflanzen.

Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 13.2 und 13.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.

Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 13.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

Gliederung und Randeingrünung

In den Pflanzflächen sind Einzelbäume entsprechend Artenliste 13.1 und 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen und mit einer dichten zweireihigen Strauchpflanzung entsprechend Artenliste 13.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten, zu unterstellen. Diese Strauchpflanzung ist durchgehend als freiwachsende Hecke auszuführen. Schnitthecken sind in diesem Bereich unzulässig.

10.2 Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen

Straßenraum:

Die Begrünung im Bereich der öffentlichen Grünflächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Artenlisten 13.1 und 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

10.3 Sonstige Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Übrige Pflanzflächen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind entweder als blütenreiche Rasen- oder Wiesenfläche zu gestalten bzw. flächig mit geeigneten Bodendeckern und/ oder geeigneten Stauden zu bepflanzen.

11 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

12 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpfleger sind zu beachten.

13 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.
Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.
Zulässig sind alle regionaltypischen Obstgehölze, Nussbäume und Beerenarten.

13.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H. 3 x v., mDB, 12-14 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHel, 250-300 (flächige Pflanzungen)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und andere standortgerechte Arten.

13.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H. 3 x v., mDB, 10-12 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHel, 200-250 (flächige Pflanzungen)

Qualität: H. 8-10 (Obstgehölz)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

sowie Obst- und Nussbäume und andere standortgerechte Arten.

13.3 Sträucher

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euconymus europaeus	Pfaffenhütchen
* Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
* Salix aurita	Ohr-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

und andere standortgerechte Arten

* diese Gehölze sind nur für die Verwendung in Gewässernähe geeignet.

14 ARTENSCHUTZ - MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit von 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrümmungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

HINWEISE DURCH TEXT

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit bewurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründung anzulegen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kolheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 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. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDachG wird verwiesen.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,

4 GRUNDWASSERSCHUTZ

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vom gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

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

Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabebesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen.

Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwendung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

6 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft, maximal 3.000 Kelvin) wird angeraten.

7 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

8 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-V 43) wird verwiesen.

9 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG

Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkende Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren ist die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens notwendig. Darin ist für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm qualifiziert nachzuweisen, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschenwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben zu keinen unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen führt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einberechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) gemäß den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und unter Berücksichtigung der Summenwirkung der Geräusche sämtlicher anlagenbezogene Emittenten vergleichend mit den jeweils geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu bewerten. Weiterhin sind Art und Umfang der konkret erforderlichen baulichen, technischen, planerischen und/ oder organisatorischen Maßnahmen zu ermitteln und festzulegen.

11 DIN-NORMEN

Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Gemeinde zugänglich.

12 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Rossbach – An der Nittenauer Straße“ umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummer Fl.-Nr. 765 (Teilfläche), 824, 953/4, 953/6 (Teilfläche), 1052/9 (Teilfläche) und 1052/9 der Gemarkung Wald mit einer Fläche von 18.237 m².

13 INKRAFTTRETEN

Die Änderung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

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

- 1 **Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom 28.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Rossbach –An der Nittenauer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2 **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.11.2019 hat in der Zeit vom 20.07.2020 bis 24.08.2020 stattgefunden.
- 3 **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.11.2019 hat in der Zeit vom 20.07.2020 bis 24.08.2020 stattgefunden.
- 4 **Beteiligung der Öffentlichkeit**
Der Entwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 03.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2020 bis 29.01.2021 öffentlich ausgelegt.
- 5 **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Zum Entwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 03.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2020 bis 29.01.2021 beteiligt.
- 6 **Satzungsbeschluss**
Die Gemeinde Wald hat mit Beschluss vom 04.03.2021 die 2. Änderung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.03.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wald, den 04. MAI 2021


Barbara Heimerl
Erste Bürgermeisterin

- 7 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Wald, den 04. MAI 2021


Barbara Heimerl
Erste Bürgermeisterin

- 8 **Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am 04. MAI 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt des Bebauungsplans mit Begründung samt Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Wald, den 04. MAI 2021


Barbara Heimerl
Erste Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

B.Nr. 34.03.07. II
Bestandteil Satz:
"04.05.2021"
S. 50 / NBSOS-Wies

ROSSBACH – AN DER NITTENAUER STRASSE 2. ÄNDERUNG

GEMEINDE	WALD
LANDKREIS	CHAM
REGIERUNGSBEZIRK	OBERPFALZ

Präambel:

Die Gemeinde Wald erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 1057) die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Rossbach - An der Nittenaauer Strasse“ als **S a t z u n g**.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 04.03.2021 einschließlich Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung

Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

3 Nr. 34.03.07.11
Bestandskraft:
"04.05.2021"
Sg. 30/173505-113

ROSSBACH – AN DER NITTENAUER
STRASSE 2. ÄNDERUNG

GEMEINDE

WALD

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



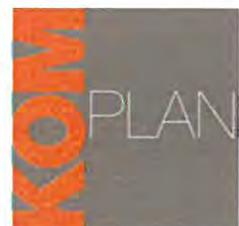
PLANUNGSTRÄGER:

Verwaltungsgemeinschaft Wald
Gemeinde Wald
Hauptstraße 14
93192 Wald


Barbara Hainner
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.: 19-1198_BBP

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLAN	5
--------------------------	---

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1	LAGE IM RAUM	6
2	INSTRUKTIONSGEBIET	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
3.1	Veranlassung	7
3.2	Bestand	7
3.3	Entwicklung	7
4	RAHMENBEDINGUNGEN	8
4.1	Rechtsverhältnisse	8
4.2	Umweltbericht	8
4.3	Planungsvorgaben	9
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm	9
4.3.2	Regionalplan	9
4.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	9
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	10
4.3.5	Landschaftsentwicklungskonzept	11
4.3.6	Biotopkartierung	11
4.3.7	Artenschutzkartierung	11
4.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz	11
5	VERFAHRENSHINWEISE	11
6	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG	12
6.1	Vorbemerkung	12
6.2	Nutzungskonzept	12
6.3	Höhenentwicklung	13
6.4	Überbaubare Flächen	13
6.5	Örtliche Bauvorschriften	13
6.6	Verkehrerschließung	13
6.7	Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse	14
7	ERSCHLIESSUNG	14
7.1	Verkehr	14
7.1.1	Überörtlicher Straßenverkehr	14
7.1.2	Örtliche Verkehrsstraßen	14
7.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV	14
7.2	Wasserwirtschaft	15
7.2.1	Wasserversorgung	15
7.2.2	Abwasserbeseitigung	15
7.2.3	Grundwasser	16
7.2.4	Hochwasser	16
7.3	Abfallentsorgung	16
7.4	Energie	17
7.4.1	Energieversorgung	17
7.5	Telekommunikation	18
8	IMMISSIONSSCHUTZ	19
8.1	Verkehrslärm	19
8.2	Sport- und Freizeitlärm	20
8.3	Gewerbelärm	20
8.4	Geruchsimmissionen	20
9	ALTLASTEN	20
10	DENKMALSCHUTZ	21
10.1	Bodendenkmäler	21
10.2	Baudenkmäler	21
11	BRANDSCHUTZ	21
12	FLÄCHENBILANZ	22

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	22
14	ANLASS	23
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG	23
15.1	Naturräumliche Lage	23
15.2	Geländeverhältnisse	23
15.3	Potentielle natürliche Vegetation	24
15.4	Reale Vegetation	24
15.5	Biotopausstattung	24
15.6	Boden	24
15.7	Wasser	24
15.8	Klima	25
15.9	Landschaftsbild/ -erleben	25
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	25
17	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)	25
17.1	Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	25
17.2	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs	25
18	VERWENDETE UNTERLAGEN	26

Anhang:

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

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Wald liegt im Landkreis Cham, unmittelbar an der Landkreisgrenze zum Landkreis Regensburg im südwestlichen Teil des Naturparks Oberer Bayerischer Wald. Raumordnerisch ist die Gemeinde Wald der Region 11–Regensburg zuzuordnen. Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes ist der Hauptort Wald. Der Geltungsbereich liegt im Norden des Ortsteiles Roßbach. Das Areal befindet sich dabei am Ortsrandbereich zu angrenzenden wohnlichen und gewerblichen Nutzungen.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

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

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

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



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

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass für die vorliegende Planung ist die Absicht eines bestehenden 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.

3.2 Bestand

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

3.3 Entwicklung

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

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

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

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

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

Baurechtliche Situation:

Bei vorliegender 2. Änderung handelt es sich um einen Teilbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Roßbach – An der Nittenauer Straße* im Norden des Ortsteiles Roßbach.

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

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

Innerhalb des Änderungsbereiches der 2. Änderung des Bauungsplanes mit Grünordnungsplan *Roßbach – An der Nittenauer Straße* gelten ausschließlich die Festsetzungen der 2. Änderung.

4.2 Umweltbericht

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

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

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

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

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

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

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

4.3.2 Regionalplan

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

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

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

4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

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

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



FNP mit LP Wald – Bestand



FNP mit LP Wald – Fortschreibung

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

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

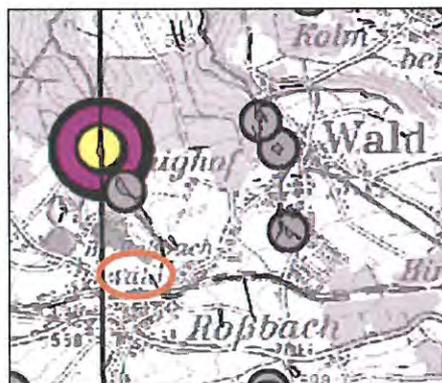
Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm nachfolgende Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern definiert:

Ziele Trockenstandorte



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

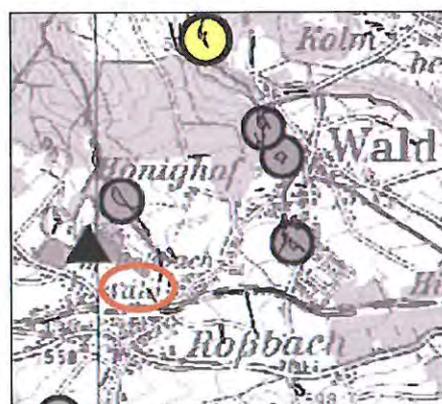
Ziele Feuchtgebiete



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

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

Ziele Gewässer



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

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

4.3.5 Landschaftsentwicklungskonzept

Ein Landschaftsentwicklungskonzept liegt für die Region nicht vor.

4.3.6 Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

4.3.7 Artenschutzkartierung

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

4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

5 VERFAHRENSHINWEISE

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

6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Vorbemerkung

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. Außerdem soll auf der Parzelle MI-2 eine Waschanlage errichtet werden.

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

6.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

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

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

— **davon für nahversorgungsrelevante Sortimente** **max. 1.500 m²,**
darunter für das Lebensmittelsortiment max. 1.200 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.

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

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Maß der baulichen Nutzung

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

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

6.3 Höhenentwicklung

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

Die Wandhöhe wird wie folgt festgelegt:

— für Garagen, Carports, Nebengebäude max. 3,00 m,

— für Betriebs-/ Geschäfts-/ Verwaltung- und Bürogebäude im SO/ MI max. 7,00 m.

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

Die Firsthöhe wird wie folgt festgelegt:

— für Garagen, Carports, Nebengebäude max. 4,00 m,

— für Betriebs-/ Geschäfts-/ Verwaltung- und Bürogebäude im SO/ MI max. 10,50 m.

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

Des Weiteren wird die Höhenlage baulicher Anlagen wie folgt geregelt:

Im SO: Die FOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf 562,00 m ü. NN zu legen. Eine Höhendifferenz ist unzulässig.

Im MI-2: Die FOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 0,75 m ist zulässig.

Auf die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

6.4 Überbaubare Flächen

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

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

6.5 Örtliche Bauvorschriften

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

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

6.6 Verkehrserschließung

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

Die Erschließung des Sonder- und Mischgebietes ist über eine Stichstraße mit Wendevorrichtung geplant. Das Sondergebiet wird darüber hinaus über eine Anlieferung, welche sich im Bereich des Wendehammers befindet, beliefert. Das Sondergebiet erhält zudem noch zwei weitere 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 geplanten Zufahrten erschlossen.

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

6.7 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

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

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

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

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

Hinweise:

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

7 ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehr

7.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

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

7.1.2 Örtliche Verkehrsstraßen

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

7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

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

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Wasserversorgung

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

Zuständig für die Versorgung ist der Hochbehälter Roßbach mit einer Wasserspiegellhöhe von 595,20 m ü. NN und einem Fassungsvermögen von 2.000 m³. Der Ruhedruck für die Fläche ist ausreichend.

7.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasserbeseitigung

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

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 *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* keine Änderungen ergeben. Es ist darüber hinaus beabsichtigt, dezentrale Entwässerungen in Form von Zisternen zu schaffen. Auf die Planung auf Ebene der detaillierten Entwässerungs- und Erschließungsplanung wird dennoch verwiesen.

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 Wasserabgabebesatzung 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 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

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

Die Art der Entwässerung ist mit den Genehmigungsanträgen aufzuzeigen.

7.2.3 Grundwasser

Laut 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 unterschiedlichen 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.

7.2.4 Hochwasser

Fließgewässer tangieren den Planungsbereich nicht.

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

7.3 Abfallentsorgung

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

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

7.4 Energie

7.4.1 Energieversorgung

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

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

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

7.5 Telekommunikation

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

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

Es wird daher beantragt, sicherzustellen, dass

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

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

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

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

Wichtige Hinweise:

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

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

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

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@lra.landkreis-cham.de, 09971/78 830) mitzuteilen.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 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 „Hooek & Partner Sachverständige PartG mbH“ aus Landshut mit Datum vom 17.11.2020 ein schalltechnischer Untersuchungsbericht erstellt, worin die möglichen Geräuscheinwirkungen durch den anlagenbedingten Lärm der im Sondergebiet geplanten Einzelhandelsnutzungen auf die bestehenden und künftig möglichen schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs der Planung verbal argumentativ bewertet sowie die möglichen lärmimmissionsschutzfachlichen Konflikte mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen geprüft wurden.

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

Ob eine Anlieferung von Frischwaren in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 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 *Roszbach – An der Nittenauer Straße* wird verwiesen.

8.2 Sport- und Freizeitlärm

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

8.3 Gewerbelärm

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

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

Hinweis:

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

8.4 Geruchsimmissionen

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

9 ALTLASTEN

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

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

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

Hinweise:

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

10 DENKMALSCHUTZ

10.1 Bodendenkmäler

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

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

Hinweise:

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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

10.2 Baudenkmäler

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

11 BRANDSCHUTZ

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

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

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

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

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

Hinweise:

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

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

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

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

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

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

Gegebenenfalls entstehende Anschlusskosten für

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

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

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 ANLASS

Anlass für die vorliegende Planung ist die Absicht eines bestehenden 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. Außerdem soll auf der Parzelle MI-2 eine Waschanlage errichtet werden.

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

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

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

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

15.1 Naturräumliche Lage

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

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

15.2 Geländeverhältnisse

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

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).

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

15.3 Potentielle natürliche Vegetation

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

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

15.4 Reale Vegetation

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

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

15.5 Biotopausstattung

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

15.6 Boden

Laut 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.

15.7 Wasser

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

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

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

15.8 Klima

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

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

15.9 Landschaftsbild/ -erleben

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

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

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Folgende Maßnahmen sind Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

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

17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

17.1 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

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

17.2 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

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

18 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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

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

GESETZE

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

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

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-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>

ANHANG

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



UNTERSUCHUNGSBERICHT Schallimmissionsschutz

2. Änderung des Bebauungsplans "Roßbach – An der Nittenauer Straße" der Gemeinde Wald

Verbal argumentative Bewertung möglicher Geräuscheinwirkungen durch den anlagenbedingten Lärm der im Sondergebiet geplanten Einzelhandelsnutzungen sowie Prognose und Beurteilung der Spitzenpegel

Lage: Gemeinde Wald
Landkreis Cham
Regierungsbezirk Oberpfalz

Auftraggeber: Gemeinde Wald
Verwaltungsgemeinschaft Wald
Hauptstraße 14
93192 Wald

Projekt Nr.: WLD-4522-02 / 4522-02_E01.docx
Umfang: 12 Seiten
Datum: 17.11.2020

Projektbearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Judith Aigner

Projektleitung:
Dipl.-Ing. Univ. Heinz Hook

Urheberrecht: Jede Art der Weitergabe, Vervielfältigung und Veröffentlichung – auch auszugsweise – ist nur mit Zustimmung der Verfasser gestattet. Dieses Dokument wurde ausschließlich für den beschriebenen Zweck, das genannte Objekt und den Auftraggeber erstellt. Eine weitergehende Verwendung, oder Übertragung auf andere Objekte ist ausgeschlossen. Alle Urheberrechte bleiben vorbehalten.



Inhalt

1	Ausgangssituation	3
2	Aufgabenstellung	4
3	Anforderungen an den Schallschutz.....	5
3.1	Lärmschutz im Bauplanungsrecht	5
3.2	Die Bedeutung der TA Lärm in der Bauleitplanung.....	5
3.3	Allgemeine Schallschutzanforderungen nach TA Lärm	5
3.4	Lage der maßgeblichen Immissionsorte	7
4	Bewertung möglicher Geräuscheinwirkungen durch den anlagenbedingten Lärm der im Sondergebiet geplanten Einzelhandelsnutzungen	7
4.1	Maßgebliche Schallquellen von Einzelhandelsnutzungen.....	7
4.2	Geräuscentwicklungen durch den Lieferverkehr und die Ladetätigkeiten	8
4.3	Geräuscentwicklungen durch die stationären Anlagen	9
4.4	Prüfung auf Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm	9
5	Schallschutz im Bebauungsplan	11
5.1	Musterformulierung für die textlichen Hinweise.....	11
5.2	Musterformulierung für die Begründung	11
6	Zitierte Unterlagen	12
6.1	Literatur zum Lärmimmissionsschutz	12
6.2	Projektspezifische Unterlagen	12



1 Ausgangssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Roßbach – An der Nittenauer Straße" der Gemeinde Wald bzw. die 1. Änderung des Bebauungsplans /7/ weist im Norden des Ortsteils Roßbach an der Nittenauer Straße (St 2145) zum einen ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO /6/ mit 41 Parzellen aus, in denen freistehende Einzelwohnhäuser in zweigeschossiger Bauweise entstehen sollen (WA-1 und WA-2). Zum anderen beinhaltet der Geltungsbereich ein Mischgebiet, das in drei Bauquartiere untergliedert ist (MI-1 bis MI-3). Die Erschließung erfolgt aus Westen über die Nittenauer Straße (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: Planzeichnung zum BBP "Roßbach – An der Nittenauer Straße", 1. Änderung /7/

Mit der **2. Änderung des Bebauungsplans /8/** soll nunmehr die Art der baulichen Nutzung für das Baufeld MI-1 im südlichen Anschluss an das Wohngebiet von einem Mischgebiet in ein **Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel"** geändert werden. Anlass für diese städtebauliche Planung ist der Wunsch des Betreibers des an der Bahnhofstraße 3 auf Fl.Nr. 1052/5 der Gemarkung Wald ansässigen Vollsortimenters, einen neuen Einkaufsmarkt mit größerer Verkaufsfläche zu errichten, nachdem am bestehenden Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind. Daneben sollen weitere großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe in Form eines Fachmarktzentrums angesiedelt werden, wobei die Gesamtverkaufsfläche mit maximal 3.000 m² festgesetzt wird. Der Geltungsbereich der Planung beinhaltet außerdem das Baufeld MI-2, in dem eine Waschanlage errichtet werden soll (vgl. Abbildung 2).

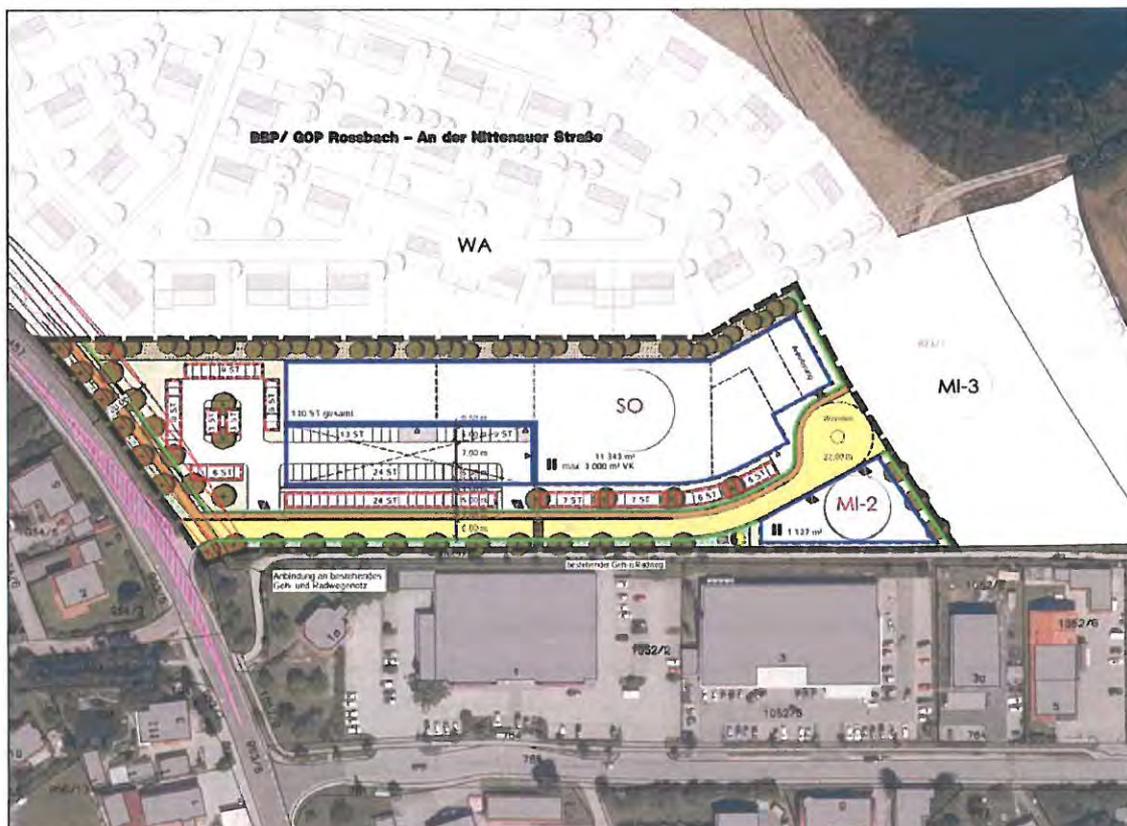


Abbildung 2: Planzeichnung zur 2. Änderung des BBP "Roßbach – An der Nittenauer Straße" /8/

2 Aufgabenstellung

Ziel der vorliegenden Begutachtung ist es, die möglichen Geräuscheinwirkungen durch den anlagenbedingten Lärm der im Sondergebiet geplanten Einzelhandelsnutzungen auf die bestehenden und zukünftig möglichen schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs der Planung zu untersuchen sowie auf mögliche lärmimmissionschutzfachliche Konflikte mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen zu prüfen.

Nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Umweltschutz des Landratsamts Cham /9/ kann dies in Bezug auf den Lieferverkehr und die stationären Anlagen verbal argumentativ erfolgen, wohingegen die Überprüfung der Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums nach der TA Lärm /4/ im Rahmen von Lärmprognoseberechnungen vorgenommen wird.

Die diesbezüglich eventuell notwendigen baulichen, planerischen und/oder organisatorischen Schallschutzmaßnahmen sollen entwickelt und zur Festsetzung in der 2. Änderung des Bebauungsplans vorgestellt werden.



3 Anforderungen an den Schallschutz

3.1 Lärmschutz im Bauplanungsrecht

Für städtebauliche Planungen empfiehlt das Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 /1/ schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen als *"sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau"* aufzufassen sind. Die **Orientierungswerte sollen** nach geltendem und praktiziertem Bauplanungsrecht **an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien eingehalten oder besser unterschritten werden**, um schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm vorzubeugen und die mit der Eigenart des Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen:

Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 [dB(A)]		
Bezugszeitraum	WA	MI
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	55	60
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	40	45

WA:.....allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

MI:.....Mischgebiet nach § 6 BauNVO

3.2 Die Bedeutung der TA Lärm in der Bauleitplanung

Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen in der Bauleitplanung ein zweckmäßiges Äquivalent zu den in der Regel gleich lautenden **Immissionsrichtwerten** der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, **TA Lärm**) dar, die als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift zur Beurteilung von Geräuschen gewerblicher Anlagen in Genehmigungsverfahren und bei Beschwerdefällen herangezogen wird. Nach den Regelungen der TA Lärm ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche dann sichergestellt, wenn sämtliche Betriebe auf gewerblichen Grundstücken im Einwirkungsbereich schutzbedürftiger Nutzungen dort **in der Summenwirkung** keine Beurteilungspegel bewirken, die die unter Nr. 6.1 der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte überschreiten. Die Beurteilungszeiten sind identisch mit denen der DIN 18005, jedoch greift die TA Lärm zur Bewertung nächtlicher Geräuschimmissionen die ungünstigste volle Stunde aus der gesamten Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr heraus.

3.3 Allgemeine Schallschutzanforderungen nach TA Lärm

Kennzeichnende Größe für die Bewertung des Störgrades von Geräuscheinwirkungen bzw. des Vorliegens schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind lt. Nr. A.1.4 der TA Lärm die Beurteilungspegel L_r , welche getrennt für die in Nr. 6.4 der TA Lärm aufgeführten Beurteilungszeiten zu ermitteln sind. Sie werden gebildet aus den für die jeweils betrachtete Beurteilungszeit festzustellenden Mittelungspegeln L_{AFeq} und den folgenden, eventuell erforderlichen Zu-/Abschlägen:



C_{met} : meteorologische Korrektur
 K_I : Zuschlag für Impulshaltigkeit
 K_T : Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit
 K_R : Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit
 K_{TE} : Abschlag für geringere Geräuscheinwirkzeiten im Beurteilungszeitraum

Für die Beurteilung einzelner kurzzeitiger Lärmspitzen wird deren Maximalpegel $L_{A_{Fmax}}$ herangezogen.

Nach den Regelungen der TA Lärm ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sichergestellt, wenn alle Betriebe auf gewerblichen Grundstücken im Einwirkungsbereich schutzbedürftiger Nutzungen dort in der Summenwirkung keine Beurteilungspegel bewirken, welche die in Nr. 6.1 der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte gelten auch dann als verletzt, wenn einzelne kurzzeitige Pegelmaxima die nicht reduzierten Immissionsrichtwerte tagsüber um mehr als 30 dB(A) oder nachts um mehr als 20 dB(A) übertreffen (**Spitzenpegelkriterium**).

Schallschutzanforderungen nach TA Lärm		
Immissionsrichtwerte [dB(A)]	WA	MI
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	55	60
Ungünstigste volle Nachtstunde zwischen 22:00 und 6:00 Uhr	40	45
Zulässige Spitzenpegel [dB(A)]	WA	MI
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	85	90
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	60	65

WA:allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 MI:Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Für Immissionsorte mit der Einstufung eines allgemeinen Wohngebiets oder höher ist gemäß Nr. 6.5 der TA Lärm ein Pegelzuschlag $K_R = 6$ dB für Geräusche zu vergeben, die während Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit auftreten. Diese sogenannten **Ruhezeiten** gestalten sich folgendermaßen:

Ruhezeiten nach TA Lärm	
An Werktagen	6:00 bis 7:00 Uhr
	20:00 bis 22:00 Uhr
An Sonn- und Feiertagen	6:00 bis 9:00 Uhr
	13:00 bis 15:00 Uhr
	20:00 bis 22:00 Uhr



3.4 Lage der maßgeblichen Immissionsorte

Die Lage der maßgeblichen Immissionsorte ist in den bisher zitierten Regelwerken zwar nicht exakt gleichlautend definiert, inhaltlich sind diese Definitionen jedoch nahezu deckungsgleich. Stellvertretend wird hier die Beschreibung aus Nr. A.1.3 der TA Lärm zitiert. Demnach liegen maßgebliche Immissionsorte entweder

- o *"bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 ..."*

oder

- o *"bei unbebauten Flächen, oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen."*

Als schutzbedürftig benennt die DIN 4109 /2/ vor allem Aufenthaltsräume wie Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafräume, Unterrichtsräume sowie Büroräume. Als nicht schutzbedürftig werden üblicherweise Küchen, Bäder, Abstellräume und Treppenhäuser angesehen, weil diese Räume nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind.

4 Bewertung möglicher Geräuscheinwirkungen durch den anlagenbedingten Lärm der im Sondergebiet geplanten Einzelhandelsnutzungen

4.1 Maßgebliche Schallquellen von Einzelhandelsnutzungen

Als maßgebliche Schallquellen fungieren bei Einzelhandelsnutzungen in der Regel der Lieferverkehr (fahrspezifische Geräusche wie die Zu- und Abfahrten der Lieferfahrzeuge, Motorleerlauf, Rangieren usw.), die Be- und Entladetätigkeiten im Bereich der Lieferzone, der Parkplatz für die Kunden (d.h. Ein- und Ausparkvorgänge, Parksuchverkehr) sowie die stationären Anlagen (insbesondere kältetechnische Anlagen wie z.B. die Verflüssiger, die auch nachts betrieben werden). Die Betriebsabläufe im Inneren eines Verkaufsgebäudes verursachen keine relevanten Innenpegel, sodass die Schallabstrahlung der Außenbauteile vernachlässigt werden kann.

Im vorliegenden Fall sind insgesamt **130 Pkw-Stellplätze** geplant. 35 Stellplätze sollen im westlichen Anschluss an den Einkaufsmarkt entstehen. 46 Stellplätze sind unter einer Überdachung im Anschluss an die Süd- und Ostfassade des Gebäudes vorgesehen. Die übrigen 49 Stellplätze werden entlang der Erschließungsstraße angelegt. Die **Lieferzone** wird vermutlich im Anschluss an die Ostfassade des Einkaufsmarktes zu liegen kommen und vollständig eingehaust (d.h. dreiseitig geschlossen und überdacht). Über die **stationären Anlagen** liegen zum Zeitpunkt der Begutachtung keine Angaben vor.



4.2 Geräuscentwicklungen durch den Lieferverkehr und die Ladetätigkeiten

Das Maß der Geräuscentwicklungen durch den Lieferverkehr und die Ladetätigkeiten ist abhängig von der Art bzw. der baulichen Ausführung der Lieferzone (z.B. Außenrampe, Innenrampe mit integrierter Torrandabdichtung), der Anzahl der maximal am Tag zu erwartenden Lieferfahrzeuge für die Anlieferung und Entsorgung, der Art der Be- und Entladung (z.B. mittels Stapler oder Handhubwagen), der Art der Transportmittel (z.B. Paletten, Gitterboxen, Rollcontainer) sowie insbesondere der Häufigkeit der Be- und Entladetätigkeiten (d.h. Anzahl der maximal am Tag angelieferten Transportmittel mit Frischwaren und Trockensortiment sowie des maximal am Tag abgeholten Leerguts bzw. der entsorgten Reststoffe).

Unter der Prämisse, dass die Lieferzone vollständig eingehaust und im Anschluss an die Ostfassade des Einkaufsmarktes - konform zur Eintragung in der Planzeichnung - errichtet wird, dürften die mit den Ladetätigkeiten verbundenen Geräuscentwicklungen weder im nördlich anschließenden Wohngebiet noch im östlich befindlichen Mischgebiet wahrnehmbar sein. Hörbar wären vielmehr die Zu- und Abfahrtsgeräusche der Lieferfahrzeuge auf der Erschließungsstraße und die fahrerspezifischen Geräusche im Bereich des Wendehammers (z.B. Bremsen, Rückwärtsrangieren in die eingehauste Lieferzone).

Ob die Ladetätigkeiten an sich und/oder die Fahrgeräusche der Lieferfahrzeuge zu unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen an den bestehenden und zukünftig möglichen schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs der Planung führen können, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden. Dies ist erst **im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens** möglich, wenn der **qualifizierte Nachweis der lärmimmissionsschutzfachlichen Nachbarverträglichkeit der Planung** seitens des Bauherrn zu erbringen ist. Dieses schalltechnische Gutachten muss eine detaillierte Betriebsbeschreibung enthalten, die Auskunft über alle schalltechnisch relevanten Parameter gibt und als belastbare Grundlage für die Ermittlung der zu erwartenden anlagenbezogenen Geräuscentwicklungen dient. Darin sind auch **die für eine Einhaltung der Schallschutzanforderungen im Detail notwendigen baulichen, technischen, planerischen und/oder organisatorischen Maßnahmen zu ermitteln und als Auflagenvorschläge für die Genehmigung vorzustellen.**

Auch die Frage, ob eine **Anlieferung von Frischwaren in der Nachtzeit** zwischen 22:00 und 6:00 Uhr grundsätzlich möglich ist, kann auf der Ebene der Bauleitplanung nicht verlässlich beantwortet werden, weil die für eine detaillierte rechnerische Prüfung notwendigen Eingangsdaten (insbesondere die Häufigkeit der Be- und Entladevorgänge sowie der genaue Standort und die bauliche Ausführung der Lieferzone) aktuell nicht vorliegen. Im Hinblick auf die vermutlich geringen Abstände zwischen der Lieferzone und den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen scheint die **Einhausung der Lieferzone jedoch eine zwingende Voraussetzung für eine etwaige Nachtanlieferung** zu sein.

Die Anlieferung von Frischwaren vor 6:00 Uhr und der damit verbundene Betrieb eines Lkw-Kühlaggregats kann insbesondere in den Sommermonaten, wenn bei geöffneten oder gekippten Fenstern geschlafen wird, zu einer Störung der Nachtruhe und damit zu Beschwerden von Anwohnern führen. Aus Gründen der Lärmvorsorge bzw. um unnötige Lärmbelästigungen für die bestehenden und künftig möglichen Wohnnutzungen im Nahbereich der Lieferzone zu vermeiden, **sollten der Lieferverkehr sowie die Be- und Entlade-**



tätigkeiten selbst im Fall einer Einhausung der Lieferzone nach Möglichkeit ausnahmslos während der Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr an Werktagen stattfinden.

4.3 Geräuscentwicklungen durch die stationären Anlagen

Ob bzw. inwieweit die **stationären Anlagen einer Einzelhandelsnutzung** relevante Teilbeurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft liefern können, hängt – wie auch beim Lieferverkehr und den Ladetätigkeiten – von verschiedenen Faktoren ab. Neben dem Standort, der Art und Anzahl der Anlagen sind unter anderem der Schallleistungspegel der verschiedenen Aggregate und deren Laufzeiten maßgeblich. Während sich der Betrieb klima- bzw. Lüftungstechnischer Anlagen in der Regel auf die Öffnungszeiten des Einkaufsmarktes während der Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr beschränkt, müssen die kältetechnischen Anlagen (insbesondere Verflüssiger) und die Heiztechnik (z.B. Abgaskamine) auch nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr betrieben werden. Erfahrungsgemäß sind die Geräuscentwicklungen stationärer Anlagen während der Tagzeit denjenigen des Lieferverkehrs und des Parkplatzes eindeutig untergeordnet, wohingegen sie nachts unter bestimmten Voraussetzungen auch als maßgebliche Schallquelle fungieren können.

Im vorliegenden Fall liegen keine Angaben zu den schalltechnisch relevanten Betriebsdetails der stationären Anlagen (u.a. zum geplanten Aufstellort) vor. Daher kann an dieser Stelle lediglich die Empfehlung ausgesprochen werden, den **Standort so zu wählen, dass die Geräuscentwicklungen so weit wie möglich durch das Gebäude selbst abgeschirmt werden**. Anbieten würde sich eine Aufstellung vor der Südfassade im östlichen Bereich in der Nähe des Wendehammers, weil die Betriebsgeräusche in diesem Fall nach Norden in Richtung zum allgemeinen Wohngebiet sehr gut abgeschirmt wären. Nichtsdestotrotz können die Aggregate grundsätzlich jedoch auch auf dem Dach oder vor der Nordfassade aufgestellt werden, sofern die **anlagenbedingten Geräusche auf das zulässige Mindestmaß beschränkt werden und der Stand der Technik zur Lärminderung eingehalten** wird. Maßgeblich dabei sind die Lärmimmissionen in der aus schalltechnischer Sicht kritischeren Nachtzeit bzw. die Einhaltung respektive Unterschreitung des nachts in einem allgemeinen Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerts $IRW_{WA,Nacht} = 40 \text{ dB(A)}$ der TA Lärm an den diesbezüglich maßgeblichen Immissionsorten.

4.4 Prüfung auf Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm

Zur Überprüfung der Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm (vgl. Kapitel 3.3) wurden einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, wie sie durch das **Zuschlagen der Kofferraumklappe eines Pkw** verursacht werden können, mit Punktschallquellen in einer Emissionshöhe von 0,5 m über Gelände auf den jeweils relevanten Stellplätzen des Parkplatzes nachgebildet und mit dem zugehörigen **Maximalpegel $L_{w,max} = 99,5 \text{ dB(A)}$** aus der einschlägigen Fachliteratur /5/ beaufschlagt. Abbildung 3 zeigt die einzelnen Punktschallquellen sowie die betrachteten Immissionsorte, die außerhalb des Geltungsbereichs der Planung entweder bereits bestehen oder dort künftig entstehen können.



5 Schallschutz im Bebauungsplan

5.1 Musterformulierung für die textlichen Hinweise

Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung gerecht zu werden, empfehlen wir, **sinngemäß** den folgenden Hinweis zum Schallschutz in die 2. Änderung des Bebauungsplans "Roßbach – An der Nittenauer Straße" der Gemeinde Wald aufzunehmen:

Im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren ist die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens notwendig. Darin ist für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm qualifiziert nachzuweisen, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräusentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben zu keinen unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen führt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) gemäß den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und unter Berücksichtigung der Summenwirkung der Geräusche sämtlicher anlagenbezogener Emittenten vergleichend mit den jeweils geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu bewerten. Weiterhin sind Art und Umfang der konkret erforderlichen baulichen, technischen, planerischen und /oder organisatorischen Maßnahmen zu ermitteln und festzulegen.

5.2 Musterformulierung für die Begründung

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

Der Bericht kommt zu dem Fazit, dass die vorgesehene Änderung der Nutzungsart der bisherigen Parzelle MI-1 von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" respektive das damit verbundene Heranrücken der Einzelhandelsnutzungen an das bestehende bzw. ausgewiesene allgemeine Wohngebiet unmittelbar nördlich des geplanten Sondergebiets vermutlich dann keine Konflikte mit den Anforderungen an den Schallschutz auslösen dürfte, wenn sich der Lieferverkehr auf die Tagzeit zwischen 6:00 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 6:00 Uhr aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht grundsätzlich möglich wäre, kann auf der 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 der bestehenden sowie künftig möglichen Wohnbebauung jeweils nächstgelegenen Pkw-Stellplätzen des Parkplatzes zur Tagzeit unter allen Umständen eingehalten bleibt.

6 Zitierte Unterlagen

6.1 Literatur zum Lärmimmissionsschutz

1. DIN 18005 Teil 1 mit zugehörigem Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987
2. DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989
3. DIN ISO 9613-2 Entwurf, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, September 1997
4. Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998
5. Parkplatzlärstudie, 6. Auflage 2007, Bayerisches Landesamt für Umwelt
6. Baunutzungsverordnung, letzte Änderung vom 13.05.2017

6.2 Projektspezifische Unterlagen

7. 1. Änderung des Bebauungsplans "Roßbach – An der Nittenauer Straße" der Gemeinde Wald, Stand vom 04.06.2020, Ingenieurbüro KomPlan, Landshut
8. 2. Änderung des Bebauungsplans "Roßbach – An der Nittenauer Straße" der Gemeinde Wald, Vorentwurf vom 28.11.2019, Ingenieurbüro KomPlan, Landshut
9. Abstimmung der Vorgehensweise bei der Begutachtung, Telefonat vom 13.10.2020, Teilnehmer: Hr. Stelzer (Landratsamt Cham), Fr. Aigner (Hoock & Partner)

UMWELTBERICHT NACH § 2a BAUGB ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

B Nr. 34.03.07. II

Bestandskraft:

"04.05.2021"

Sg 501 FB 505 - Wes

ROSSBACH – AN DER NITTENAUER STRASSE 2. ÄNDERUNG

GEMEINDE

WALD

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



PLANUNGSTRÄGER:

Verwaltungsgemeinschaft Wald
Gemeinde Wald
Hauptstraße 14
93192 Wald

Barbara Haimerl

Barbara Haimerl
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.: 19-1198_BBP

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

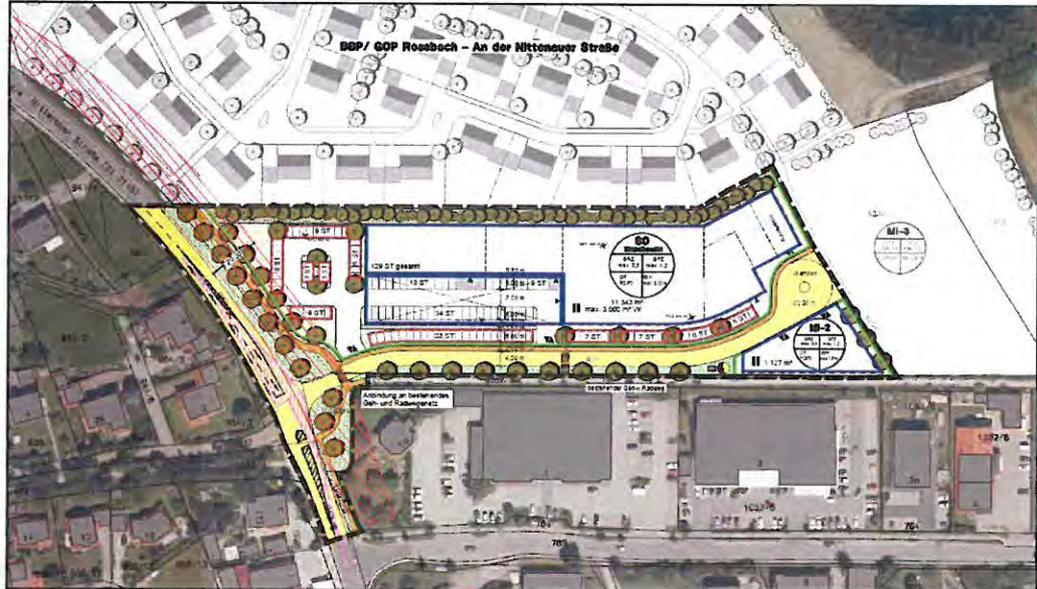
1	VORBEMERKUNG	5
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes.....	5
1.2	Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange.....	6
1.2.1	Fachgesetze	6
1.2.2	Fachpläne.....	6
1.2.2.1	Landesentwicklungsprogramm	7
1.2.2.2	Regionalplan.....	7
1.2.2.3	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	7
1.2.2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (2003).....	8
1.2.2.5	Biotopkartierung.....	8
1.2.2.6	Artenschutzkartierung.....	8
1.2.2.7	Landschaftsentwicklungskonzept.....	8
2	BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS	9
2.1	Angaben zum Standort.....	9
2.2	Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabensgebietes	9
2.3	Angaben zum Untersuchungsrahmen	10
2.4	Wirkräume	11
2.5	Wirkfaktoren.....	11
2.6	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	12
2.6.1	Schutzgut Mensch.....	12
2.6.1.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	12
2.6.1.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	13
2.6.1.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	13
2.6.2	Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna.....	13
2.6.2.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	13
2.6.2.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	13
2.6.2.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	14
2.6.3	Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora.....	14
2.6.3.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	14
2.6.3.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	14
2.6.3.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	14
2.6.4	Schutzgut Boden/ Fläche.....	15
2.6.4.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	15
2.6.4.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	15
2.6.4.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	16
2.6.5	Schutzgut Wasser	16
2.6.5.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	16
2.6.5.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	16
2.6.5.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	17
2.6.6	Schutzgut Klima und Luft.....	17
2.6.6.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	17
2.6.6.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	17
2.6.6.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	17
2.6.7	Schutzgut Landschaftsbild/ -erleben.....	18
2.6.7.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	18
2.6.7.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	18
2.6.7.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	18
2.6.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	18
2.6.8.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	18
2.6.8.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	18
2.6.8.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	19
2.7	Wechselwirkungen	19
2.8	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	19
2.9	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	19
2.10	Nutzung regenerativer Energien.....	19
2.11	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	20
2.12	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich	20
2.12.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	20
2.12.2	Kompensationsmaßnahmen	20
2.13	Planungsalternativen – Standortalternativenprüfung, Flächenbezogene Nutzungsmöglich- keiten.....	20

3	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	21
4	ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG.....	22
4.1	Zusätzliche Angaben.....	22
4.1.1	Methodik.....	22
4.1.2	Angaben zu technischen Verfahren.....	22
4.1.3	Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse.....	22
4.2	Monitoring.....	22
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	23
4.3.1	Beschreibung des Vorhabens.....	23
4.3.2	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des Vorhabens.....	24
4.3.3	Fazit.....	26
5	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	27

1 VORBEMERKUNG

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Darstellung der Lage des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Roßbach - An der Nittenauer Straße*



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

Inhalt der vorliegenden 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. 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 den Änderungen 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.

Das Planungsgebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst eine Fläche von 18.237 m². Den Kern der Planung bilden die Sondergebietsflächen mit einer maximalen GRZ von 0,8 und die Mischgebietsflächen mit einer maximalen GRZ von 0,6. Die maximal zulässigen Wandhöhen für Zubehöranlagen (Garagen, Carports, Nebengebäude) von bis zu 3,00 m Wandhöhe und für Betriebs-/Geschäfts-/ Verwaltungs- und Bürogebäude im SO/ MI von bis zu 7,00 m Wandhöhe sind textlich festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften wurden beschränkt auf die Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen, die Werbeanlagen, die Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes. Auf Ziffer 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

Innerhalb des Änderungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan der Gemeinde Wald befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Wald:

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

Parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Wald durch die 5. Änderung.

1.2 Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB bei vorliegender Planung eine Umweltprüfung erforderlich, in der 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.

Mit der Baugesetzbuchnovelle 2017 wurde im Wesentlichen die EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014 umgesetzt. Die Änderungen bzgl. Umweltprüfung betreffen u. a. den Flächen- und Katastrophenschutz sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die generelle Umweltprüfung als regelmäßiger Bestandteil des Aufstellungsverfahrens im Bauleitplanverfahren wird in ihrer Vorgehensweise zur Zusammenstellung sämtlicher umweltrelevanter Abwägungsmaterialien geregelt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem sogenannten Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren dargestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am Umweltbericht findet somit im Rahmen der Aufstellungsverfahren zum Bauleitplanverfahren statt, die Ergebnisse unterliegen der Abwägung.

1.2.1 Fachgesetze

Nachfolgende Fachgesetze bilden die Grundlagen des Umweltberichtes in der Bauleitplanung:

- EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme,
- EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/EU: Ergänzende Vorschriften zur Umweltprüfung,
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landschaftspflege,
- § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz,
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung,
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht.

1.2.2 Fachpläne

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB sowie deren Bestandserhebungen und Bestandsbewertungen im Umweltbericht zu berücksichtigen.

In diesem Bauleitplanverfahren sind somit die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms in den Umweltbericht ebenso einzuarbeiten wie die Aussagen des Regionalplanes der Region Regensburg, des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes der Gemeinde Wald, der naturschutzfachlichen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms, sowie der Biotop- und Artenschutzkartierung.

Auf die Ziffern 1.2.2.1 *Landesentwicklungsprogramm*, 1.2.2.2 *Regionalplan*, 1.2.2.3 *Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan*, 1.2.2.4 *Arten- und Biotopschutzprogramm*, 1.2.2.5 *Biotopkartierung*, 1.2.2.6 *Artenschutzkartierung* sowie 1.2.2.7 *Landschaftsentwicklungskonzept* wird diesbezüglich verwiesen.

Planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (wie z. B. FFH-, SPA-Gebiete etc.) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche liegen für die Planungsflächen nicht vor.

1.2.2.1 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.

1.2.2.2 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.

1.2.2.3 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

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

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



FNP mit LP Wald – Bestand



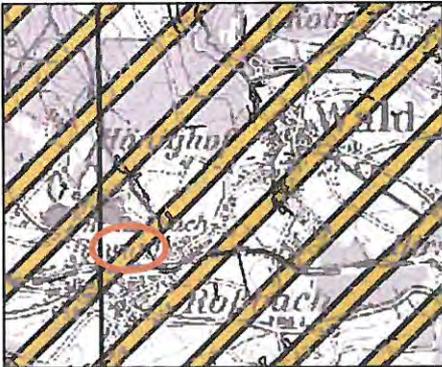
FNP mit LP Wald – Fortschreibung

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

1.2.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

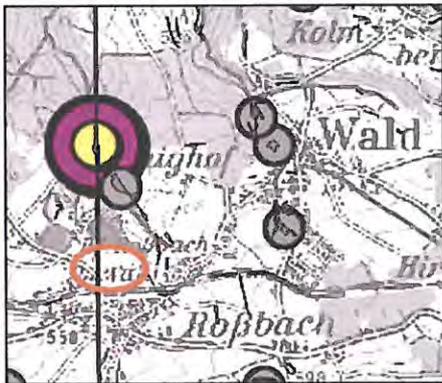
Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm nachfolgende Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern definiert:

Ziele Trockenstandorte



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

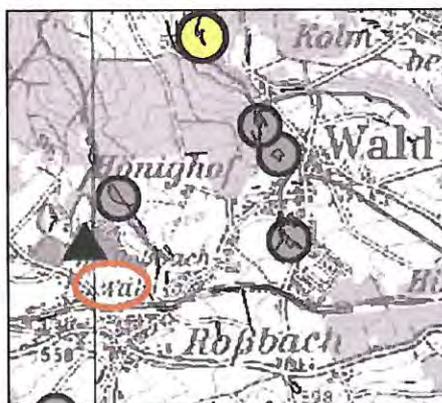
Ziele Feuchtgebiete



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

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

Ziele Gewässer



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

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

1.2.2.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

1.2.2.6 Artenschutzkartierung

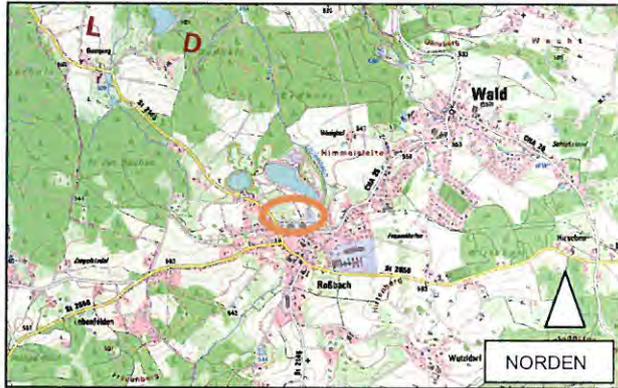
Innerhalb des Geltungsbereiches und im unmittelbaren Umfeld sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

1.2.2.7 Landschaftsentwicklungskonzept

Ein Landschaftsentwicklungskonzept liegt für die Region nicht vor.

2 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

2.1 Angaben zum Standort



Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der Ortschaft Roßbach im Gemeindegebiet von Wald und wird überwiegend als Grünland, Acker und Lagerflächen genutzt.

Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, (verändert KomPlan; o.M.).

2.2 Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabensgebietes

NUTZUNGSMERKMAL	AUSPRÄGUNG
Siedlungsfläche	Die geplante SO-Ausweisung befindet sich im Außenbereich in der landwirtschaftlichen Flur, unmittelbar angrenzend an bestehende Allgemeine Wohn- und Mischgebiete.
Erholungsfläche	Der Eingriffsbereich ist für die naturbezogene Erholung geeignet. Es handelt sich um landwirtschaftliche Nutzflächen und dem Regensburg-Falkenstein-Radweg, der im Süden angrenzt.
Landwirtschaftliche Nutzung	Im Planungsbereich befinden sich u.a. als Grünland und Acker genutzte landwirtschaftliche Flächen.
Forstwirtschaftliche Nutzung	Nicht vorhanden im Geltungsbereich. Die nächstgelegenen Waldflächen befinden sich in ca. 350 m Entfernung.
Verkehr	Das Planungsareal wird von der Staatsstraße St 2145 Nittenauer Straße aus Westen erschlossen.
Versorgung/ Entsorgung	Die allgemein üblichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen und -einrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Müllabfuhr, Abwasser etc.) sind bis zu den angrenzenden bebauten Bereichen sichergestellt.
Flora	Östlich des Änderungsbereiches ist ein amtlich kartiertes Biotop vorhanden, das vollständig erhalten bleibt.
Fauna	Im Geltungsbereich und näheren Umfeld sind keine wertgebenden Arten bekannt.
Kultur- und Sachgüter	Im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden, auch in der Umgebung sind nach dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler verzeichnet. Nächstgelegenes Baudenkmal in der Umgebung befindet sich in der Ortsmitte von Wald.

2.3 Angaben zum Untersuchungsrahmen

Scoping

Eine Eingrenzung der planungsrelevanten Faktoren in Form eines Scoping-Termins fand im Vorfeld der Planung nicht statt.

Es wird an dieser Stelle allerdings ausdrücklich darauf verwiesen, dass im Zuge der Entwurfsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit dazu aufgerufen waren, Stellung zum festgelegten Untersuchungsrahmen sowie den bis dato gewonnenen Erkenntnissen zu nehmen und gegebenenfalls weitere Anregungen einzubringen, die bei Bedarf in die weiteren Betrachtungen einbezogen worden wären.

Integratives Betrachtungsfeld

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Frühjahr 2017 durch Auswertung der vorhandenen Grundlagen und einer Geländebegehung. Daraus ergibt sich für die vorliegende Planung nachfolgendes integratives Betrachtungsfeld:

ZU BETRACHTENDE, EINSCHLÄGIGE ASPEKTE DES UMWELTBERICHTES		UNTERSUCHUNGS-RELEVANZ
Auswirkungen auf das Schutzgut	Mensch	+ siehe Punkt 2.6.1
	Arten und Lebensräume (Tier, Pflanze)	+ siehe Punkt 2.6.2 und 2.6.3
	Boden/ Fläche	+ siehe Punkt 2.6.4
	Wasser	+ siehe Punkt 2.6.5
	Klima und Luft	+ siehe Punkt 2.6.6
	Landschaftsbild/ -erleben	+ siehe Punkt 2.6.7
	Kultur- und Sachgüter	+ siehe Punkt 2.6.8
Erhaltungsziel/ Schutzzweck von	Flora-Fauna-Habitaten	- nicht relevant
	Vogelschutzgebieten	- nicht relevant
Vermeidung von Emissionen		+ siehe Punkt 2.6.1
Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plan-gebiete		+ siehe Punkt 2.8
Eingesetzte Techniken und Stoffe		+ siehe Punkt 2.9
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Um-gang mit Energie		+ siehe Punkt 2.10
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		+ siehe Punkt 2.11
Darstellungen in	Landschaftsplänen	+ siehe Punkt 1.2.2.3
	sonstigen umweltbezogenen Planungen	+ siehe Punkte 1.2.2.1 bis 1.2.2.7

2.4 Wirkräume

Die relevanten Wirkräume wurden aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten, der Homogenität des Planungsgebietes und der zu erwartenden Intensität der Eingriffe im Zuge der Planung hinsichtlich der Schutzgüter **Kultur- und Sachgüter** sowie **Boden/ Fläche** weitgehend auf den unmittelbaren Geltungsbereich beschränkt, hinsichtlich des Schutzgutes **Mensch, Klima und Luft** sowie **Landschaftsbild/ -erleben** zusätzlich bis zu den nächstgelegenen Wohnstandorten und zum Regensburg-Falkenstein-Radweg erweitert. Für das Schutzgut **Wasser** und **Arten/ Lebensräume** wurde ebenfalls ein erweiterter Wirkraum festgelegt, der die im Norden vorhandenen Gewässer und die dort vorhandenen Gehölzstrukturen mit einbezieht.



Quelle: <https://geoportal.bayern.de> (verändert KomPlan).

2.5 Wirkfaktoren

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt und deren Schutzgüter aus, wobei je nach Umfang der Maßnahme und Empfindlichkeit des betroffenen Landschaftsausschnittes unterschiedliche Beeinträchtigungen dieser Räume hervorgerufen werden. Neben den rein schutzgutbezogenen Umweltbelangen entstehen durch einen Eingriff auch Auswirkungen über Wirkfaktoren. Diese können in **bau-, anlage- und nutzungsbedingt** differenziert werden.

Unter **baubedingten** Wirkfaktoren werden diejenigen Faktoren verstanden, die meist nur vorübergehende Beeinträchtigungen der Umwelt zur Folge haben. Meist entstehen diese durch eine Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtungen, Emissionen, die durch Baustellen- und Transportverkehr verursacht werden, sowie Bodenveränderungen.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren sind diejenigen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung des Projekts und der damit verbundenen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen entstehen und lang anhaltende bzw. dauerhaft nachteilige oder vorteilhafte Folgen bewirken.

Unter **nutzungsbedingten** Wirkfaktoren werden die, durch den Bauleitplan beabsichtigten Auswirkungen und Nutzungen sowie die damit verbundenen Auswirkungen verstanden und zwar sowohl im Normalbetrieb als auch bei Störungen.

2.6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der voraussichtlich durch die Planung erheblich beeinflusste Umweltmerkmale des Gebietes dienen dazu, den Status Quo der Umweltbedingungen zu ermitteln, die vor Inkrafttreten der Planung herrschen. Er stellt somit den Ausgangspunkt zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung dar und erlaubt prognostizierende Aussagen hinsichtlich einer Durchführung bzw. einer Nullvariante (Nichtdurchführung).

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan definiert mit seinen planerischen und textlichen Festsetzungen die planerischen Elemente, die umweltrelevante Wirkungen verursachen, nachfolgend dargestellte Wirkungen zur Folge haben und nach folgenden sechs Kriterien bewertet und differenziert werden:

- ++ positiv,
- + bedingt positiv,
- + - neutral,
- bedingt negativ,
- negativ,
- o nicht gegeben.

2.6.1 Schutzgut Mensch

Der Mensch ist bei allen Vorhaben stets über die Auswirkungen der anderen Schutzgüter mit betroffen. Die zu berücksichtigenden Wertelemente und Funktionen liegen bei vorliegender Planung im Bereich von Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Gesundheit und Wohlbefinden, wobei die Indikatoren Geruch, Luftschadstoffe, Lärm, Erschütterungen und Licht relevant sind. Weiterhin zu betrachten ist der Aspekt der Erholungs- und Freizeitfunktion hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholung, Erholungseinrichtungen und -infrastruktur, Beziehungen zwischen Wohn- und Erholungsflächen, Erreichbarkeit, Zugänglichkeit und Erlebbarkeit.

2.6.1.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Wohnfunktion und Wohnumfeld

Im Betrachtungsraum selbst sind Wohnfunktionen im Bereich der angrenzenden bestehenden Allgemeinen Wohngebiete im Westen und Norden vorhanden, das südliche Umfeld ist durch Mischgebietsnutzung, das nördliche und östliche Umfeld ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Gesundheit und Wohlbefinden (Lärm, Erschütterungen)

Die vorgesehene Sondergebietsausweisung grenzt an bestehende Wohn- und Mischgebietsnutzung heran. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld sind je nach Jahreszeit und Bewirtschaftung Emissionen auf Grund von Staub, Fahrzeugabgasen, Spritz- und Düngemitteln sowie Erschütterungen vorhanden. Bei den Emissionen aus den nächstgelegenen Siedlungsbereichen handelt es sich hauptsächlich um Emissionen durch Anliegerverkehr, Haus- und Gartenpflege, und Hausbrand. Lärm- oder geruchsintensive Gewerbebetriebe sind im Umfeld nicht vorhanden.

Erholungs- und Freizeitfunktion

Der Geltungsbereich selbst hat aufgrund seiner Lage inmitten einer Kulturlandschaft, die durch Hecken, Gebüsch und aus früherer Granitabbautätigkeit resultierenden Stillgewässern gegliedert wird, eine mittlere Bedeutung für die wohnortnahe Erholungs- und Freizeitfunktion. Entsprechende Infrastruktureinrichtungen sind allerdings nur in Randbereichen bzw. südlich des Geltungsbereiches vorhanden (Regensburg-Falkenstein-Radweg, Flurwege). Das Umfeld und die Randbereiche sind daher zur ruhigen, naturbezogenen Erholung potentiell geeignet.

2.6.1.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Anlage standortgerechter Gehölzstrukturen zur Randeingrünung und inneren Durchgrünung zur Förderung des Landschaftsbildes,
- Vernetzung des Regensburg-Falkenstein-Radweges durch neugeplante Geh- und Radwegverbindungen nach Nordwesten und Nordosten,
- Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutz sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. Brandschutz (siehe Ziffer 11 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan) zu beachten. Sonstige Unfall- oder Katastrophenrisiken sind nicht zu erwarten.

2.6.1.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Weitgehend gleichbleibende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch 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	baubedingt nutzungsbedingt anlagenbedingt	+ -

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch **neutral**

2.6.2 Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna

Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird über das Schutzgut Tier und Pflanze differenziert betrachtet, da beim Schutzgut Tier auch ein Aktionsradius sowie komplexere Lebensraumansprüche und Empfindlichkeiten hinsichtlich der Indikatoren Licht, Lärm und Erschütterungen zu berücksichtigen sind.

2.6.2.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Geltungsbereich weist aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tier auf. Eine gewisse Funktion als Nahrungsbiotop kommt den Grundflächen in Abhängigkeit von der Bewirtschaftung zu. Im Bereich der bestehenden Gehölzstrukturen sind nur geringe Eingriffe zu erwarten.

2.6.2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Verzicht auf tiergruppenschädigende Bauteile,
- Vernetzung und Schaffung von durchgängigen Grünflächen als Lebensraum,
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölzarten.

2.6.2.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
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	baubedingt nutzungsbedingt anlagenbedingt	+ -

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Tier **neutral**

2.6.3 Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora

2.6.3.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Das Planungsgebiet erstreckt sich überwiegend auf landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, Grünland) und Lagerflächen, die keine bedeutenden Lebensraumfunktionen wahrnehmen.

Insgesamt sind im Betrachtungsfeld Schutzgut Pflanze keine lokal bis landesweit bedeutsamen Pflanzenarten bekannt und auch nicht zu erwarten.

2.6.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Verwendung standortgerechten, autochthonen Pflanzenmaterials,
- Beeinträchtigung der Vegetationsdecke nur im unbedingt erforderlichen Maß,
- Umfangreiche Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen.

2.6.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
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	baubedingt nutzungsbedingt anlagenbedingt	+ -

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze **neutral**

2.6.4 Schutzgut Boden/ Fläche

2.6.4.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Geologie/ Relief



Quelle: www.umweltatlas.bayern.de

Der Planungsbereich befindet sich nach der standortkundlichen Landschaftsgliederung innerhalb des *Falkensteiner Vorwaldes* und darin nach der geologischen Karte M 1:500.000 im Übergangsbereich der geologischen Haupteinheiten *Granit* zu *Re Diorit*, „Redwitzit“. Laut geotechnischer Erläuterungsbericht Nr. 1276/2017 befindet sich der Planungsbereich im Gebiet kristalliner Gesteinsformationen, im sogenannten Kristallgranit.

Der Geltungsbereich 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.

Boden

Laut geotechnischem Erläuterungsbericht Nr. 1276/2017 unterlag das Gebiet 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.

Altlasten

Im Planungsgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand gegenwärtig keine Altlasten bekannt.

Fläche

Die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereichs beträgt 18.237 m², wobei es sich um Flächen mit bestehendem Baurecht handelt.

2.6.4.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß,
- Beschränkung des Bodenabtrags und der Bodenbewegungen (Ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) nach Maßgabe der baulichen Möglichkeiten,
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten.

2.6.4.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
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	baubedingt anlagenbedingt	+ -

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche **neutral**

2.6.5 Schutzgut Wasser

2.6.5.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Parameter Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche und Grundwasser relevant. Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsame Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Oberflächenwasser/ Überschwemmungsbereiche

Fließgewässer tangieren den Planungsbereich nicht.

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

Grundwasser/ Grundwasserschutz

Der Betrachtungsraum ist dem hydrogeologischen Teilraum Oberpfälzer-Bayerischer Wald zugeordnet und kann als Festgesteins-Grundwasserleiter (Kluft-Grundwasserleiter) mit überwiegend geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit und silikatischem Gesteinsmechanismus charakterisiert werden. Aufgrund der sehr geringen Rückhaltefähigkeit der kristallinen Gesteine gegenüber Schadstoffen und den nur lokal und geringmächtig ausgebildeten Deckschichten sind die Grundwasservorkommen sehr empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen.

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 unterschiedlichen Erosions- und Verwitterungsintensitäten zu rechnen. Die hydrogeologischen Verhältnisse könnten daher ggf. auch anteilig temporär durch eindringende Niederschlagswässer gekennzeichnet sein.

2.6.5.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten,
- Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf (Abwasser- und Regenwassertrennung).

2.6.5.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
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	baubedingt nutzungsbedingt anlagenbedingt	+ -

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser **neutral**

2.6.6 Schutzgut Klima und Luft

2.6.6.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Geltungsbereich ist dem Klimabezirk *Oberpfälzisches Hügelland* zugeordnet und befindet sich somit großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima.

Durch lokale kleinklimatologisch beeinflussende Faktoren wie Topografie, Bebauung und Bewuchs werden die großräumigen Klimaverhältnisse hauptsächlich in bodennahen Bereichen überlagert.

Bedeutsame Frischluftbahnen sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden. Das Planungsgebiet hat durch die Lage im Außenbereich zwar eine hohe Wärmeausgleichsfunktion, eine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes für angrenzende Siedlungsbereiche ist jedoch nicht gegeben.

Eine besondere Kaltluftgefährdung besteht nicht, ebenso keine hohe Inversionsgefährdung.

2.6.6.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten,
- ausreichende Begrünung der privaten Grundstücksflächen,
- weitgehende Erhaltung bestehender kleinklimatisch wirksamer Gehölzstrukturen.

2.6.6.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
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 kleinklimatisch wirksamen Grünflächen und Gehölzpflanzungen weitgehend beibehalten wird	baubedingt nutzungsbedingt anlagenbedingt	+ -

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft **neutral**

2.6.7 Schutzgut Landschaftsbild/ -erleben

2.6.7.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

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

Landschaftlich reizvoll sind die im Nordwesten und Nordosten vorhandenen eingewachsenen Seen, die durch Granitabbau entstanden sind. Der Großteil des Änderungsgebietes ist durch Lagerflächen und intensive landwirtschaftliche Nutzung landschaftlich wenig reizvoll und auch kaum für die wohnortnahe Erholung erschlossen.

Eine gewisse Naturausstattung sowie visuelle Leitstrukturen sind durch die bestehenden Gehölzstrukturen in den Randbereichen jedoch vorhanden. Insgesamt besteht eine mittlere Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in Form von Flurwegen im Randbereich des Planungsgebietes und des im Süden angrenzenden Regensburg-Falkenstein-Radweges.

2.6.7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Anlage raumprägender, zäsierender und im Randbereich auch einbindender Gehölzstrukturen,
- Anpassung der Baukörper hinsichtlich der Höhenentwicklung,
- Weitgehende Erhaltung von linearen Leitstrukturen und vorhandenen Naturausstattungsselementen.

2.6.7.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
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	baubedingt nutzungsbedingt anlagenbedingt	+ -

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ -erleben **neutral**

2.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.6.8.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Bodendenkmäler

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

Baudenkmäler

Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich im Ortsbereich von Wald, in ca. 1,3 km Entfernung. Zum historischen Baudenkmal bestehen aufgrund der Entfernung keine Sichtbeziehungen und somit keine Gefahr, dass die Raumwirkung des Denkmals nachhaltig beeinträchtigt wird.

2.6.8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodendenkmäler,
- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde.

2.6.8.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege	baubedingt	+ -

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter **neutral**

2.7 Wechselwirkungen

Sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes (Tier, Pflanze, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ -erleben) stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang zueinander und wirken sich bei Veränderungen meist auch unmittelbar auf den Menschen aus. Diese Wechselwirkungen ergeben einerseits den aktuellen Zustand des Gebietes, andererseits lassen sich daraus Wirkungsgeflechte ableiten.

Bei vorliegendem Vorhaben haben sich **keine kumulativen negativen Wirkungen** des Standortes unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen bzw. Wechselwirkungen ergeben, die nicht schon im Zuge der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter aufgetreten sind.

2.8 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Da es sich bei der Änderung lediglich um eine Änderung der Nutzung in einem Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Roßbach - An der Nittenauer Straße* handelt, der in diesem Fall als benachbartes Plangebiet zu sehen ist, wurden die Auswirkungen des Gesamtgebietes bereits bei der Aufstellung des rechtsgültigen Bebauungsplanes betrachtet mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben **umweltverträglich** ist.

2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können keine Aussagen getroffen werden, da bei der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan noch keine konkreten Bauanträge vorliegen.

2.10 Nutzung regenerativer Energien

Die Nutzung regenerativer Energiequellen bietet die Möglichkeit, den Forderungen ein gesundes Gleichgewicht zwischen wirtschaftlichem Wachstum und ökologischen Auswirkungen aufrechtzuerhalten, nachzukommen. Gerade die zunehmenden Schadstoffemissionen, Klimaveränderungen und die knapper werdenden Ressourcen machen ein Umdenken in alternative Richtungen unumgänglich.

Zur Energieeinsparung wird daher empfohlen alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen auszuschöpfen wie z. B. durch:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

2.11 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Eine ordnungsgemäße Entsorgung unvermeidbarer Abfälle im Rahmen des Baubetriebes ist durch den Verursacher sicherzustellen. Im Zuge der Nutzung des Areals als Sonder- und Mischgebiet ist durch die örtlichen Gegebenheiten (Müllabfuhr, Anschluss an Kläranlage) ein sachgerechter Umgang gewährt.

2.12 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

2.12.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen sind bezogen auf die Schutzgüter detailliert unter den Ziffern 2.6.1–2.6.8 dargestellt. Die Vermeidung entstehender nachteiliger Umweltauswirkungen kann darüber hinaus auch durch die Untersuchung alternativer Standorte oder möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten erreicht werden. Auf Ziffer 2.13 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

2.12.2 Kompensationsmaßnahmen

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.

2.13 Planungsalternativen – Standortalternativenprüfung, Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Standortalternativenprüfung

Bzgl. der Standortalternativenprüfung wird auf den Umweltbericht 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.

3 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG

Bezüglich der Umweltbelange ist die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens, der sogenannten Nullvariante, zu prognostizieren.

Da im vorliegenden Fall bereits vor Beginn der Planung ein weitgehend gleich bleibender Zustand bestanden hat, ist davon auszugehen, dass sich dieser auch künftig ohne die Planung nicht wesentlich verändern wird, wie nachfolgende Aspekte belegen:

SCHUTZGUT	VERÄNDERUNG DES AKTUELLEN ZUSTANDES
Mensch	Nicht zu erwarten, da die aktuell geplante Mischnutzung umgesetzt werden würde, die ähnliche Umweltauswirkungen nach sich zieht.
Tier	Nicht zu erwarten, da die aktuell geplante Mischnutzung umgesetzt werden würde, die ähnliche Umweltauswirkungen nach sich zieht.
Pflanzen	Nicht zu erwarten, da die aktuell geplante Mischnutzung umgesetzt werden würde, die ähnliche Umweltauswirkungen nach sich zieht.
Boden/ Fläche	Nicht zu erwarten, da die aktuell geplante Mischnutzung umgesetzt werden würde, die ähnliche Umweltauswirkungen nach sich zieht.
Wasser	Nicht zu erwarten, da die aktuell geplante Mischnutzung umgesetzt werden würde, die ähnliche Umweltauswirkungen nach sich zieht.
Klima und Luft	Nicht zu erwarten, da die aktuell geplante Mischnutzung umgesetzt werden würde, die ähnliche Umweltauswirkungen nach sich zieht.
Landschaftsbild/ -erleben	Nicht zu erwarten, da die aktuell geplante Mischnutzung umgesetzt werden würde, die ähnliche Umweltauswirkungen nach sich zieht.
Kultur-/Sachgüter	Nicht zu erwarten, da die aktuell geplante Mischnutzung umgesetzt werden würde, die ähnliche Umweltauswirkungen nach sich zieht.

4 ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG

4.1 Zusätzliche Angaben

4.1.1 Methodik

Die Ermittlung der endgültigen Bewertung ergab sich in vorliegendem Bericht aus folgenden Schritten:

1. Schritt - Relevanzanalyse

Beschreibung der Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes, Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ -erleben, Kultur- und Sachgüter sowie Festlegung des Untersuchungsumgriffs (Wirkräume, bezogen auf die Schutzgüter).

2. Schritt - Wirkungsanalyse

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens durch Beschreibung der möglichen Belastungen der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.

3. Schritt - Beurteilung der unvermeidbaren Auswirkungen

Darstellung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter.

4.1.2 Angaben zu technischen Verfahren

Nachfolgende Gutachten und Untersuchungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes wurden verwendet:

- Geländevermessung, Ingenieurbüro Krischan Maier, Roding,
- Geotechnischer Erläuterungsbericht Nr. 1276/2017, Institut für Erd + Grundbau GmbH, Rettenbach,
- Untersuchungsbericht Schallimmissionsschutz, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut

Sonstige technische Verfahren in Form von Klimauntersuchungen, Hydrologische Gutachten etc. liegen nicht vor.

4.1.3 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

Schwierigkeiten lagen zumindest nicht in dem Umfang vor, dass die Erstellung des Umweltberichtes nicht oder nur eingeschränkt möglich gewesen wäre.

4.2 Monitoring

Gegenstand des Monitorings sind die Umweltfolgen, die sich aufgrund der Realisierung des Vorhabens ergeben können. Zusätzlich sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die sich auf die Vermeidung, Verminderung und die Kompensation von Umweltbeeinträchtigungen beziehen, Bestandteil des Monitorings. Nur so ist es möglich, ein realistisches Bild derjenigen Umweltauswirkungen zu erhalten, welche die Plandurchführung letztendlich verursacht hat.

Die einzelnen Überwachungsschritte werden seitens der Kommune auf Grundlage des § 4c BauGB durchgeführt, mit dem Ziel, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auch unvorhergesehen auftreten, frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe bereit zu stellen.

Eine Hilfestellung leisten hierzu auch die Fachbehörden, die seitens des Gesetzgebers (§ 4 Abs. 3 BauGB) dazu verpflichtet wurden, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben.

Bezüglich der vorliegenden Planungen ergeben sich nachfolgende Überwachungsvorschläge auf Grundlage des Umweltberichtes:

SCHUTZGUT	MONITORINGANSATZ	MONITORINGZEITRAUM
Arten/ Lebensräume (Tier/ Pflanze)	Dokumentation des Artenbestandes in den Kompensationsflächen mit Überprüfung der angestrebten Flächenaufwertung durch Ortseinsicht und Bestandsaufnahmen	nach Erreichung des Entwicklungszieles
	Überprüfen der Durchführung der Festsetzungen des Grünordnungsplanes hinsichtlich der Umsetzung der Grünflächen und der Artenverwendung	nach Abschluss der Pflanzmaßnahmen
Boden/ Fläche	Überprüfen der sachgerechten Lagerung des Oberbodens	während der Bauphase
Wasser	Überprüfung der Durchführung der Festsetzungen des Grünordnungsplanes hinsichtlich der Versiegelungsbeschränkungen und Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten	während der Bauphase
Landschaftsbild/ -erleben	Überprüfung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Entwicklung durch Ortseinsicht, Bestandsaufnahme und Fotodokumentation	fünfjähriger Turnus
Kultur-/ Sachgüter	Überprüfung der Sicherung eventuell zutage kommender Bodenfunde	im Zuge der Erdarbeiten für die Erschließung und die einzelnen Bauvorhaben

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

4.3.1 Beschreibung des Vorhabens

Inhalt der vorliegenden 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. 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.

Aus diesem Grund wird im Zuge des Planaufstellungsverfahrens ein integrierter Grünordnungsplan erstellt, sowie die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung durch eine Umweltprüfung vorgenommen, die im Vorfeld der Planung als unumgänglicher Bestandteil dient.

Der Planungsbereich umfasst zum Großteil landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, Intensivgrünland) im Außenbereich am nördlichen Rand des Ortsteiles Roßbach. Zum Teil sind Lagerflächen mit Altgrasbeständen, Steinhäufen und Gehölzsukzession vorhanden. Amtlich kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

4.3.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
Mensch (neutral)	<ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftliche Nutzflächen, Lagerflächen, - geringe Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung und Anliegerverkehr angrenzender Wohn- und Mischgebiete, - Allgemeine Wohngebiete im Westen und Norden, Mischgebiet im Süden vorhanden, - mittlere Bedeutung für naturbezogene Erholung. 	<ul style="list-style-type: none"> - Weitgehend gleichbleibende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Anlage standortgerechter Gehölzstrukturen zur Randeingrünung und inneren Durchgrünung zur Förderung des Landschaftsbildes, - Vernetzung des Regensburg-Falkenstein-Radweges durch neu geplante Geh- und Radwegverbindungen nach Nordwesten und Nordosten, - Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutz sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. Brandschutz (siehe Ziffer 11 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan) zu beachten. Sonstige Unfall- oder Katastrophenrisiken sind nicht zu erwarten.
Tier (neutral)	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Bedeutung für das Schutzgut Tier, - keine regional oder landesweit bedeutsame Arten. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Verzicht auf tiergruppenschädigende Bauteile, - Vernetzung und Schaffung von durchgängigen Grünflächen als Lebensraum, - Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölzarten.
Pflanze (neutral)	<ul style="list-style-type: none"> - Acker, Grünland, Lagerflächen, Sukzessionsgehölze, - keine regional oder landesweit bedeutsame Arten. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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; Verbesserung der Lebensbedingungen und des Biotopverbundes im Landschaftsausschnitt sowie in den ökologischen Ausgleichsflächen bleiben ebenfalls weitgehend gleich. 	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung standortgerechter, autochthoner Pflanzenmaterials, - Beeinträchtigung der Vegetationsdecke nur im unbedingt erforderlichen Maß, - umfangreiche Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen.

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
Boden/ Fläche (neutral)	<ul style="list-style-type: none"> - Übergangsbereich der geologischen Haupteinheiten Granit zu Re Diorit, „Redwitzit“, Lehme der Zustandsstufe III (geringwertig) mit Grünlandzahlen von 28–33 bzw. Ackerstandorte mit lehmigem Sand und Ackerzahlen von 26–36, gegenwärtig keine Altlasten bekannt. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß, - Beschränkung des Bodenabtrages und der Bodenbewegungen (Ab-, Umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) nach Maßgabe der baulichen Möglichkeiten, - Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten.
Wasser (neutral)	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Überschwemmungsgebiet, - keine Wassersensiblen Bereiche vorhanden, - kein Auefunktionsraum oder Wasserschutzgebiet. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten, - Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf (Abwasser- und Regenwassertrennung).
Klima und Luft (neutral)	<ul style="list-style-type: none"> - Klimabezirk Oberpfälzisches Hügelland, - keine Frischluftaustauschbahnen, - Wärmeausgleichsfunktion liegt vor, - keine besondere Kaltluftgefährdung, - keine besondere Inversionsgefährdung. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 kleinklimatisch wirksamen Grünflächen und Gehölzpflanzungen weitgehend beibehalten wird. 	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten, - ausreichende Begrünung der privaten Grundstücksflächen, - weitgehende Erhaltung bestehender kleinklimatisch wirksamer Gehölzstrukturen.
Landschaftsbild/-erleben (neutral)	<ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsgeprägte Kulturlandschaft mit naturnahen Elementen in Randlage, - überwiegend strukturarmer landwirtschaftliche Nutzflächen, - Strukturen für die naturbezogene Erholung in Form von Flurwegen und des Regensburg-Falkenstein-Radweges in Randlage vorhanden. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Anlage raumprägender, zäsierender und im Randbereich auch einbindender Gehölzstrukturen, - Anpassung der Baukörper hinsichtlich der Höhenentwicklung, - weitgehende Erhaltung von linearen Leitstrukturen und vorhandenen Naturausstattungselementen.
Kultur- und Sachgüter (neutral)	<ul style="list-style-type: none"> - Weder Bau- noch Bodendenkmäler im Eingriffsbereich. 	<ul style="list-style-type: none"> - Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde, - Meldung zu Tage kommender Bodenfunde.

4.3.3 Fazit

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.

5 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

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

UNTERSUCHUNGSBERICHT SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ, Hock & 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>

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

B.Nr. 34.03.07.II
Bestandskraft:
"04.05.2021"
Sg 50/17/BS05-West

ROSSBACH – AN DER NITTENAUER STRASSE 2. ÄNDERUNG

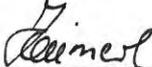
GEMEINDE	WALD
LANDKREIS	CHAM
REGIERUNGSBEZIRK	OBERPFALZ

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE
ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



PLANUNGSTRÄGER:

Verwaltungsgemeinschaft Wald
Gemeinde Wald
Hauptstraße 14
93192 Wald


Erste Bürgermeisterin
Barbara Haimerl
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.: 19-1198_BBP

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 29.01.2021 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, Hooch & 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 unversiegelt 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 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 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 Geländevertiefungen 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.</p> <p>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 geschlossen 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 Landschaftspflege:</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@ira.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.</p> <p>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 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.</p> <p>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>