

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
1.1.1 Verkaufsfäche innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel darf folgende Gesamtverkaufsfäche nicht überschreiten werden: max. 2.500 m²
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
2.1.1 Zulässige Grund-Geschoßfläche
2.2. Zahl der Vollgeschosse
2.3. Höhe baulicher Anlagen
2.3.1 Wände/Giebel
2.3.2 Flachhöhe
2.4. Höhenlage baulicher Anlagen
2.5. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
4.1. Grundstückszufahrten
4.2. Nebenanlagen
4.3. Private Verkehrsflächen
4.4. Abstandsflächen

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

- 5. FRISTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
6. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAUGB)
7.1.1 Gestaltung baulicher Anlagen
7.1.2 Gebäude
7.2. Werbeanlagen
7.3. Einfriedungen
7.4.1 Gestaltung des Geländes
7.4.2 Stützmauern
7.5. NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
10. NUR ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
10.1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
10.2. Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen
10.3. Sonstige Begrünung der öffentlichen Grünflächen
11. PFLANZMASSNAHMEN
11.1. Pflanzplan
11.2. Pflanzliste
11.3. Pflanzbeschreibung
11.4. Pflanzbeschreibung
11.5. Pflanzbeschreibung
11.6. Pflanzbeschreibung
11.7. Pflanzbeschreibung
11.8. Pflanzbeschreibung
11.9. Pflanzbeschreibung
11.10. Pflanzbeschreibung
11.11. Pflanzbeschreibung
11.12. Pflanzbeschreibung
11.13. Pflanzbeschreibung
11.14. Pflanzbeschreibung
11.15. Pflanzbeschreibung
11.16. Pflanzbeschreibung
11.17. Pflanzbeschreibung
11.18. Pflanzbeschreibung
11.19. Pflanzbeschreibung
11.20. Pflanzbeschreibung
11.21. Pflanzbeschreibung
11.22. Pflanzbeschreibung
11.23. Pflanzbeschreibung
11.24. Pflanzbeschreibung
11.25. Pflanzbeschreibung
11.26. Pflanzbeschreibung
11.27. Pflanzbeschreibung
11.28. Pflanzbeschreibung
11.29. Pflanzbeschreibung
11.30. Pflanzbeschreibung
11.31. Pflanzbeschreibung
11.32. Pflanzbeschreibung
11.33. Pflanzbeschreibung
11.34. Pflanzbeschreibung
11.35. Pflanzbeschreibung
11.36. Pflanzbeschreibung
11.37. Pflanzbeschreibung
11.38. Pflanzbeschreibung
11.39. Pflanzbeschreibung
11.40. Pflanzbeschreibung
11.41. Pflanzbeschreibung
11.42. Pflanzbeschreibung
11.43. Pflanzbeschreibung
11.44. Pflanzbeschreibung
11.45. Pflanzbeschreibung
11.46. Pflanzbeschreibung
11.47. Pflanzbeschreibung
11.48. Pflanzbeschreibung
11.49. Pflanzbeschreibung
11.50. Pflanzbeschreibung
11.51. Pflanzbeschreibung
11.52. Pflanzbeschreibung
11.53. Pflanzbeschreibung
11.54. Pflanzbeschreibung
11.55. Pflanzbeschreibung
11.56. Pflanzbeschreibung
11.57. Pflanzbeschreibung
11.58. Pflanzbeschreibung
11.59. Pflanzbeschreibung
11.60. Pflanzbeschreibung
11.61. Pflanzbeschreibung
11.62. Pflanzbeschreibung
11.63. Pflanzbeschreibung
11.64. Pflanzbeschreibung
11.65. Pflanzbeschreibung
11.66. Pflanzbeschreibung
11.67. Pflanzbeschreibung
11.68. Pflanzbeschreibung
11.69. Pflanzbeschreibung
11.70. Pflanzbeschreibung
11.71. Pflanzbeschreibung
11.72. Pflanzbeschreibung
11.73. Pflanzbeschreibung
11.74. Pflanzbeschreibung
11.75. Pflanzbeschreibung
11.76. Pflanzbeschreibung
11.77. Pflanzbeschreibung
11.78. Pflanzbeschreibung
11.79. Pflanzbeschreibung
11.80. Pflanzbeschreibung
11.81. Pflanzbeschreibung
11.82. Pflanzbeschreibung
11.83. Pflanzbeschreibung
11.84. Pflanzbeschreibung
11.85. Pflanzbeschreibung
11.86. Pflanzbeschreibung
11.87. Pflanzbeschreibung
11.88. Pflanzbeschreibung
11.89. Pflanzbeschreibung
11.90. Pflanzbeschreibung
11.91. Pflanzbeschreibung
11.92. Pflanzbeschreibung
11.93. Pflanzbeschreibung
11.94. Pflanzbeschreibung
11.95. Pflanzbeschreibung
11.96. Pflanzbeschreibung
11.97. Pflanzbeschreibung
11.98. Pflanzbeschreibung
11.99. Pflanzbeschreibung
11.100. Pflanzbeschreibung

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

C) GRÜNORDNUNGSPLAN

- 13. ARTENLISTEN
13.1. Artenliste
13.2. Artenliste
13.3. Artenliste
13.4. Artenliste
14. ARTENSCHUTZ - MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VERMEIDUNGSMASSNAHMEN
14.1. Artenschutz
14.2. Artenschutz
14.3. Artenschutz
14.4. Artenschutz
14.5. Artenschutz
14.6. Artenschutz
14.7. Artenschutz
14.8. Artenschutz
14.9. Artenschutz
14.10. Artenschutz
14.11. Artenschutz
14.12. Artenschutz
14.13. Artenschutz
14.14. Artenschutz
14.15. Artenschutz
14.16. Artenschutz
14.17. Artenschutz
14.18. Artenschutz
14.19. Artenschutz
14.20. Artenschutz
14.21. Artenschutz
14.22. Artenschutz
14.23. Artenschutz
14.24. Artenschutz
14.25. Artenschutz
14.26. Artenschutz
14.27. Artenschutz
14.28. Artenschutz
14.29. Artenschutz
14.30. Artenschutz
14.31. Artenschutz
14.32. Artenschutz
14.33. Artenschutz
14.34. Artenschutz
14.35. Artenschutz
14.36. Artenschutz
14.37. Artenschutz
14.38. Artenschutz
14.39. Artenschutz
14.40. Artenschutz
14.41. Artenschutz
14.42. Artenschutz
14.43. Artenschutz
14.44. Artenschutz
14.45. Artenschutz
14.46. Artenschutz
14.47. Artenschutz
14.48. Artenschutz
14.49. Artenschutz
14.50. Artenschutz
14.51. Artenschutz
14.52. Artenschutz
14.53. Artenschutz
14.54. Artenschutz
14.55. Artenschutz
14.56. Artenschutz
14.57. Artenschutz
14.58. Artenschutz
14.59. Artenschutz
14.60. Artenschutz
14.61. Artenschutz
14.62. Artenschutz
14.63. Artenschutz
14.64. Artenschutz
14.65. Artenschutz
14.66. Artenschutz
14.67. Artenschutz
14.68. Artenschutz
14.69. Artenschutz
14.70. Artenschutz
14.71. Artenschutz
14.72. Artenschutz
14.73. Artenschutz
14.74. Artenschutz
14.75. Artenschutz
14.76. Artenschutz
14.77. Artenschutz
14.78. Artenschutz
14.79. Artenschutz
14.80. Artenschutz
14.81. Artenschutz
14.82. Artenschutz
14.83. Artenschutz
14.84. Artenschutz
14.85. Artenschutz
14.86. Artenschutz
14.87. Artenschutz
14.88. Artenschutz
14.89. Artenschutz
14.90. Artenschutz
14.91. Artenschutz
14.92. Artenschutz
14.93. Artenschutz
14.94. Artenschutz
14.95. Artenschutz
14.96. Artenschutz
14.97. Artenschutz
14.98. Artenschutz
14.99. Artenschutz
14.100. Artenschutz

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

D) GRÜNORDNUNGSPLAN

- 15. ARTENLISTEN
15.1. Artenliste
15.2. Artenliste
15.3. Artenliste
15.4. Artenliste
16. ARTENSCHUTZ - MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VERMEIDUNGSMASSNAHMEN
16.1. Artenschutz
16.2. Artenschutz
16.3. Artenschutz
16.4. Artenschutz
16.5. Artenschutz
16.6. Artenschutz
16.7. Artenschutz
16.8. Artenschutz
16.9. Artenschutz
16.10. Artenschutz
16.11. Artenschutz
16.12. Artenschutz
16.13. Artenschutz
16.14. Artenschutz
16.15. Artenschutz
16.16. Artenschutz
16.17. Artenschutz
16.18. Artenschutz
16.19. Artenschutz
16.20. Artenschutz
16.21. Artenschutz
16.22. Artenschutz
16.23. Artenschutz
16.24. Artenschutz
16.25. Artenschutz
16.26. Artenschutz
16.27. Artenschutz
16.28. Artenschutz
16.29. Artenschutz
16.30. Artenschutz
16.31. Artenschutz
16.32. Artenschutz
16.33. Artenschutz
16.34. Artenschutz
16.35. Artenschutz
16.36. Artenschutz
16.37. Artenschutz
16.38. Artenschutz
16.39. Artenschutz
16.40. Artenschutz
16.41. Artenschutz
16.42. Artenschutz
16.43. Artenschutz
16.44. Artenschutz
16.45. Artenschutz
16.46. Artenschutz
16.47. Artenschutz
16.48. Artenschutz
16.49. Artenschutz
16.50. Artenschutz
16.51. Artenschutz
16.52. Artenschutz
16.53. Artenschutz
16.54. Artenschutz
16.55. Artenschutz
16.56. Artenschutz
16.57. Artenschutz
16.58. Artenschutz
16.59. Artenschutz
16.60. Artenschutz
16.61. Artenschutz
16.62. Artenschutz
16.63. Artenschutz
16.64. Artenschutz
16.65. Artenschutz
16.66. Artenschutz
16.67. Artenschutz
16.68. Artenschutz
16.69. Artenschutz
16.70. Artenschutz
16.71. Artenschutz
16.72. Artenschutz
16.73. Artenschutz
16.74. Artenschutz
16.75. Artenschutz
16.76. Artenschutz
16.77. Artenschutz
16.78. Artenschutz
16.79. Artenschutz
16.80. Artenschutz
16.81. Artenschutz
16.82. Artenschutz
16.83. Artenschutz
16.84. Artenschutz
16.85. Artenschutz
16.86. Artenschutz
16.87. Artenschutz
16.88. Artenschutz
16.89. Artenschutz
16.90. Artenschutz
16.91. Artenschutz
16.92. Artenschutz
16.93. Artenschutz
16.94. Artenschutz
16.95. Artenschutz
16.96. Artenschutz
16.97. Artenschutz
16.98. Artenschutz
16.99. Artenschutz
16.100. Artenschutz

HINWEISE DURCH TEXT

E) GRÜNORDNUNGSPLAN

- 1. BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
2. DENKMALSCHUTZ
3. NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTANDE
4. GRUNDWASSERSCHUTZ
5. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
6. LEUCHTMITTEL
7. FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTWASSERUNGSLEITUNGEN

HINWEISE DURCH TEXT

F) GRÜNORDNUNGSPLAN

- 8. ABFALLRECHT
9. REGENERATIVE ENERGIEERZEUGUNG
10. IMMISSIONSSCHUTZ
11. SCHALLSCHUTZ
12. DIN-NORMEN
13. RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH
14. INKRAFTTRETEN



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Zahl der Vollgeschosse
5. Baugrenzen
6. Verkehrsflächen
7. Sichtfelder
8. Einfahrt/Ausfahrt
9. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
10. Grünflächen
11. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
12. Sonstige Planzeichen
13. Höhenlage der FOK-EG
14. Nutzungsschablonen
15. Frischrichtung bei PD

PLANLICHE HINWEISE

- 1. Flumnummer
2. Flurstücksgrenze
3. Bestandsbebauung
4. BBP Rossbach An der Nittenauer Straße - geplante Bebauung (Vorschlag)
5. Private, nichtüberbaubare Grundstücksflächen
6. Einzelgehölz Standort außerhalb des Geltungsbereiches
7. Gehölzgruppe (Baum/ Strauchpflanzung), Standort außerhalb des Geltungsbereiches
8. Höhenkote - Bestandsgelände
9. Höhenkote - geplantes Gelände
10. Vermaflung (Beispiel)
11. Fußgängerquerung (Vorschlag)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt.
2. Aufstellungsbeschluss
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
4. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
5. Satzungsbeschluss
6. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens aufgefertigt.
7. Inkrafttreten

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

ROSSBACH - AN DER NITTENAUER STRASSE 3. ÄNDERUNG

Präambel: Die Gemeinde Wald erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1602), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2021 (GVBl. S. 286), der Bauutzungsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3769) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1602), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.05.2021 (GVBl. S. 74) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.06.2021 (BGBl. I 1921) dies 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Rosbach - An der Nittenauer Straße“

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5.000

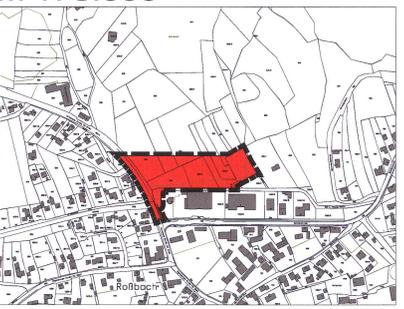
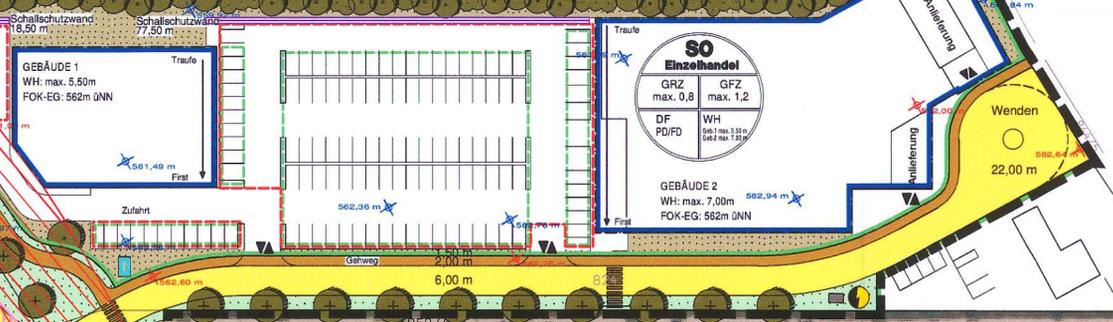


Table with project details: Planung (KomPlan Ingenieurbüro für kommunales Management), Planungsträger (Gemeinde Wald Hauptstraße 14 93192 Wald), Maßstab (Lageplan M 1:1.000), Stand (03.08.2022), Beauftragter (Gemeinde Wald), Bearbeiter (Gerd Müller, 14.08.2022), Datum (03.08.2022), Projekt Nr. (21-1375_BSP)

BBP/ GOP Rossbach - An der Nittenauer Straße



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)
Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



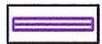
Baugrenze 1: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.



Baugrenze 2: Für Stellplätze und allen Zufahrten



Baugrenze 3: Für Überdachungen zur regenerativen Energieerzeugung, H= max. 3,80 m

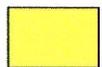


Baugrenze 4: Für Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) Schallschutzwand; Höhe mindestens 3,0 m über Oberkante des jeweiligen Parkplatzniveaus. Die Anlage muss vor Inbetriebnahme der Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich in vollem Umfang errichtet sein und den Anforderungen der ZTV-Lsw:2006 entsprechen sowie eine Schalldämmung von > 24 dB aufweisen. Dies ist witterungsbeständig und fugendicht in Holzbauweise zu errichten.



Baugrenze 5: Für Werbepylon
H= max. 8,00 m

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

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

562m üNN

Höhenlage der FOK-EG

Höhendifferenz max. 50 cm unterhalb der festgesetzten Höhenkote zulässig



Nutzungsschablone

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



Fristerichtung bei PD

PLANLICHE HINWEISE

822 Flurnummer

— Flurstücksgrenze

 Bestandsbebauung

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

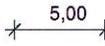
 Private, nichtüberbaubare Grundstücksflächen

 Einzelgehölz Standort außerhalb des Geltungsbereiches

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

 Höhenkote – Bestandsgelände

 Höhenkote – geplantes Gelände

 Vermaßung (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 Fachmarktzentruns.

1.1.1 Verkaufsfläche

Innerhalb des Sondergebiets Einzelhandel darf folgende Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten werden: max. 2.500 m²,

— **davon für nahversorgungsrelevante Sortimente** **max. 1.600 m²,**
darunter für das Lebensmittelsortiment max. 1.200 m²,
für das Getränkesortiment max. 400 m².

Lebensmittel- und Getränkemarkt sind in betrieblich-funktional eigenständigen Ladeneinheiten unterzubringen.

— **davon für innenstadtrelevante Sortimente** **max. 800 m²,**

wobei die Verkaufsfläche der einzelnen Ladeneinheiten die Grenze zur Großflächigkeit (800 m²) nicht überschreiten darf.

— **zusätzlich werden für Randsortimente folgende Verkaufsflächen für zulässig erklärt** **max. 100 m²**

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

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im SO: max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m
Gebäude 1 max. 5,50 m
Gebäude 2 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
Gebäude 1	max.	9,00 m
Gebäude 2	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.

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 Grenzanbau (bezogen auf vordere, rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenzen) unter Berücksichtigung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksgrenzen (Baugrenzen) zulässig. 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 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck dienen wie Einkaufswagenboxen, Radständer, Schrankenanlagen und dgl. 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.

Hinweise:

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 BayBO. Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der Fassung des Inkrafttretens des Bebauungsplans.

Hinweis:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind dabei zu den äußeren Grundstücksgrenzen benachbarter Baugrundstücke einzuhalten.

- 5 **FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)**
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. § BAUGB)**
-entfällt-
- 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: Ortgang und Traufe max. 1,20 m,
- Dachaufbauten: unzulässig;
- Zwerch-/Standgiebel: unzulässig;
- Seitenverhältnis: Ein Seitenverhältnis wird hier nicht definiert;
- 7.1.2 **Gebäude**
- 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: Ortgang und Traufe max. 1,20 m;
im Bereich von Eingangsüberdachungen oder Anlieferzonen bis 3,00 m;
- Dachaufbauten: unzulässig;
- Zwerch-/Standgiebel: unzulässig;
- Seitenverhältnis: Ein Seitenverhältnis wird hier nicht definiert;

7.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden im SO 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 Nittenauer Straße (ST 2145).

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

7.3 Einfriedungen

Art und Ausführung: Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune;

Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m über fertigem Gelände;

Sockel: unzulässig;

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 (Außentreppen/ 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, Rückhalte mulden 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 Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) 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. Fassadenbegrünung ist zulässig gemäß Artenliste 13.4.

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-Baumpflege 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 Beerensorten.

13.1 Gehölze 1. Ordnung

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

Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzungen)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
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: vHei, 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 pyraster	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
Euonymus 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.

13.4 Kletter-, Schlingpflanzen

Hedera helix	Gemeinder Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolia	Jelängerjelleber
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

und andere heimische, 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 Vergrämnungsmaßnahmen (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 tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, 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 Kelheim 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 BayDschG 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 schadlose 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" (TRENW) 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 Wasserabgabesatzung 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.

Es ist zu beachten, dass das Einleiten von Niederschlagswasser eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG darstellt, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 8 Abs. 1 WHG) bedarf. Die Gemeinde Wald prüft, ob derartige wasserrechtliche Erlaubnisse für die geplanten Einleitungen vorliegen oder ob eine entsprechende Erlaubnis erforderlich ist. Nach erfolgter Prüfung durch die Gemeinde Wald wird angegeben, welche Einleitungen in welche Gewässer für das Planungsgebiet vorgesehen sind und ob dafür schon entsprechende Erlaubnisse vorliegen. Sollte eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen sein, so ist diese unter Vorlage geeigneter Planunterlagen, die mit dem amtlichen Sachverständigen (= Wasserwirtschaftsamt Regensburg) abgestimmt sind, beim Landratsamt Cham, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen. Liegt für beabsichtigte Gewässerbenutzungen bereits eine Erlaubnis vor, so ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu prüfen, ob die wasserrechtliche Erlaubnis aufgrund der beabsichtigten Änderungen anzupassen ist.

Sollte die Anpassung einer Erlaubnis erforderlich sein, ist diese unter Vorlage geeigneter Planunterlagen, die mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg abgestimmt sind, beim Landratsamt Cham, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Im Hinblick auf die Regenwasserkanäle ist eine Konkretisierung im Rahmen der weiteren Planungen erforderlich, in welches Gewässer das Niederschlagswasser jeweils eingeleitet werden soll.

Bezüglich des Wasserrechtsbescheides wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg verwiesen.

Die Regelungen des Bescheides des LRA Cham vom 27.09.2021, Az.: Wasser-641.01-0205 an die Gemeinde Wald bezüglich des Sondergebietes sind einzuhalten und die dort geforderten Unterlagen beizubringen.

Im Bescheid werden die Dokumentations-, Informations- und Vorlagepflichten, die Gewässerbenutzung (deren Erlaubnis gilt bis zum 31.12.2041), die Überwachung, Betrieb und Unterhaltung der Anlagen geregelt sind sowie Hinweise aufgeführt. Insbesondere wird auf darauf verwiesen, dass für die die Parzellen des Misch- und Sondergebiets die Anforderungen nach dem DWA-Arbeitsblatt A 102-2 eingehalten werden müssen. Die Unternehmerin muss dafür sorgen, dass der maximal zulässige Stoffeintrag von 280 kg/(ha*a) in den Utzenbach nicht überschritten wird.

Die Beseitigung des im Anlagenbetrieb anfallenden Schlammes sowie der zurückgehaltenen Grob- und Schwimmstoffe unterliegt den geltenden Ab-fallgesetzen.

Der Unternehmerin wird empfohlen, sich entsprechende Nachweise vorlegen zu lassen, ob eine Regenwasserbehandlung auf den einzelnen Parzellen erforderlich ist oder nicht. Dieser sollte Folgendes enthalten:

- Auflistung aller Flächenarten mit Flächenspezifizierung und Einstufung in Belastungskategorien,
- Berechnung - sofern das Niederschlagswasser behandlungsbedürftig ist— des mindestens erforderlichen Wirkungsgrades der Regenwasserbehandlungsanlage,
- Nachweis, dass die vorgesehene Behandlungsmaßnahme den mindestens erforderlichen Wirkungsgrad erfüllt (auch zulässig in Form eines Herstellerdatenblattes).“

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 einschränkenden 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 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 (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 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.

11 SCHALLSCHUTZ

Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung Nr. 2434-2022 KB 01 der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising vom 08.02.2022 können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Wald eingesehen werden.

Mit dem Antrag auf Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage oder zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage ist eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Vorbelastung nach den Vorgaben der TA Lärm vorzulegen.

Stationäre Anlagen (z.B. luft-, wärme-, kälte- und prozesstechnische Anlagen) sollen so geplant und betrieben werden, dass deren Beurteilungspegel bei Betrieb auf maximaler Leistungsstufe an den diesbezüglich maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft den jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm nachts um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Die Immissionsbelastung darf an den Immissionsorten nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2020-06 zu beachten.

12 DIN-NORMEN

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

13 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Rossbach – An der Nittenauer Straße“ umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummer Fl.-Nr. 765 (Teilfläche), 824, 824/1, 953/4, 953/6 (Teilfläche), 1052/9 und 1052/4 (Teilfläche), 1052/13 der Gemarkung Wald mit einer Fläche von 17.110 m².

14 INKRAFTTRETEN

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

VERFAHRENSVERMERKE

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom 04.11.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2021 bis 24.11.2021 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 3. Änderung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Rossbach – An der Nittenauer Straße" in der Fassung vom 27.01.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2022 bis 31.03.2022 öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

4. Erneute Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 3. Änderung zum Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Rossbach – An der Nittenauer Straße" in der Fassung vom 05.05.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2022 bis 11.07.2022 öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

5 Satzungsbeschluss

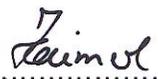
Die 3. Änderung zum Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Rossbach – An der Nittenauer Straße" wurde mit Beschluss vom 03.08.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 03.08.2022 als Satzung beschlossen

Gemeinde Wald, den 04. AUG. 2022


Barbara Haimerl
Erste Bürgermeisterin

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Wald, den 04. AUG. 2022


Barbara Haimerl
Erste Bürgermeisterin

7 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am 04. AUG. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde/ Markt/ Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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. AUG. 2022


Barbara Haimerl
Erste Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

ROSSBACH – AN DER NITTENAUER STRASSE 3. ÄNDERUNG

GEMEINDE
LANDKREIS

WALD
CHAM
OBERPFALZ

Präambel:

Die Gemeinde Wald erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.06.2021 (BGBl. I 1802) diese 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Roßbach - An der Nittenauer Strasse“ als **Satzung**.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 03.08.2022 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

ROSSBACH – AN DER NITTENAUER
STRASSE 3. ÄNDERUNG

GEMEINDE

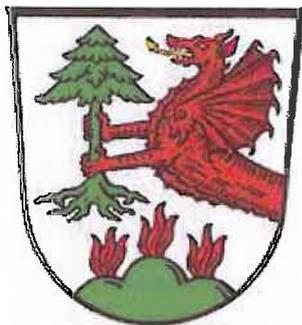
WALD

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



PLANUNGSTRÄGER:

Verwaltungsgemeinschaft Wald
Gemeinde Wald
Hauptstraße 14
93192 Wald

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-mail: info@komplan-landshut.de

Y. Kaimel
Erste Bürgermeisterin



Stand: 03.08.2022

Projekt Nr.: 21-1375_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLAN.....	5
-------------------------	---

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

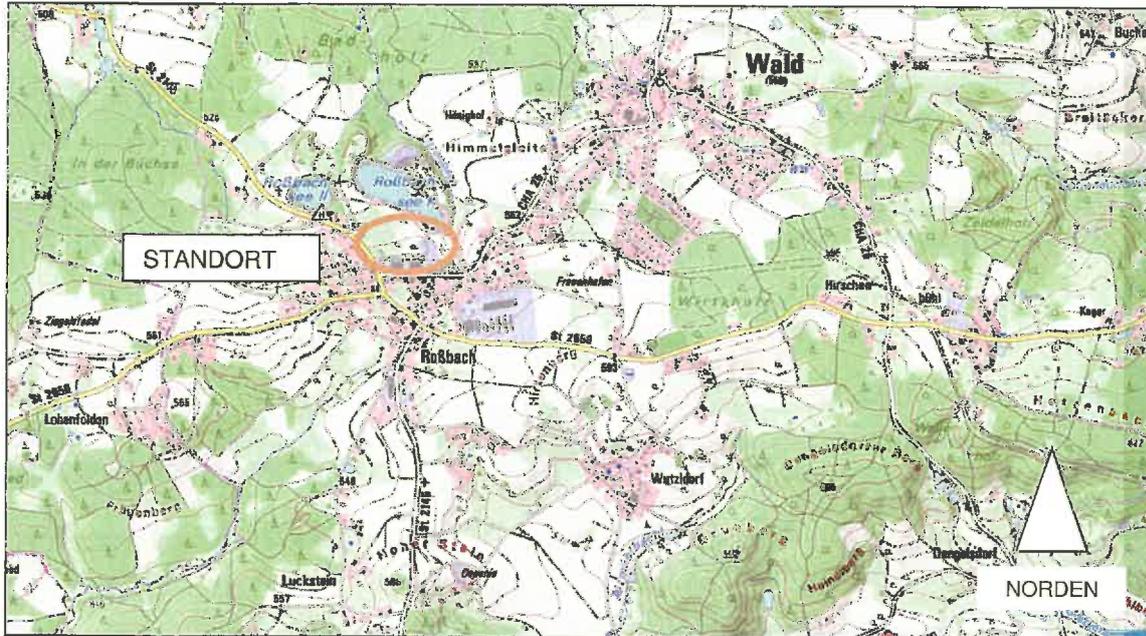
1	LAGE IM RAUM	6
2	INSTRUKTIONSGEBIET	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
3.1	Veranlassung	7
3.2	Bestand.....	7
3.3	Entwicklung	7
4	RAHMENBEDINGUNGEN.....	8
4.1	Rechtsverhältnisse	8
4.2	Umweltbericht.....	8
4.3	Planungsvorgaben.....	9
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm	9
4.3.2	Regionalplan	9
4.3.3	Flächennutzungsplan/ 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	17
7.2.4	Hochwasser	17
7.3	Abfallentsorgung.....	17
7.4	Energie	18
7.4.1	Energieversorgung	18
7.5	Telekommunikation.....	18
8	IMMISSIONSSCHUTZ.....	20
8.1	Verkehrslärm	20
8.2	Sport- und Freizeitlärm.....	20
8.3	Gewerbelärm.....	20
8.4	Geruchsimmissionen	21
9	ALTLASTEN.....	21
10	DENKMALSCHUTZ.....	22
10.1	Bodendenkmäler	22
10.2	Baudenkmäler	22
11	BRANDSCHUTZ	23
12	FLÄCHENBILANZ	24

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	24
14	ANLASS.....	25
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG.....	25
15.1	Naturräumliche Lage.....	25
15.2	Geländebeziehungen.....	25
15.3	Potenzielle natürliche Vegetation.....	26
15.4	Reale Vegetation.....	26
15.5	Biotopausstattung.....	26
15.6	Boden.....	26
15.7	Wasser.....	26
15.8	Klima.....	27
15.9	Landschaftsbild/ -erleben.....	27
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	27
17	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG).....	27
17.1	Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.....	27
17.2	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs.....	27
18	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	28

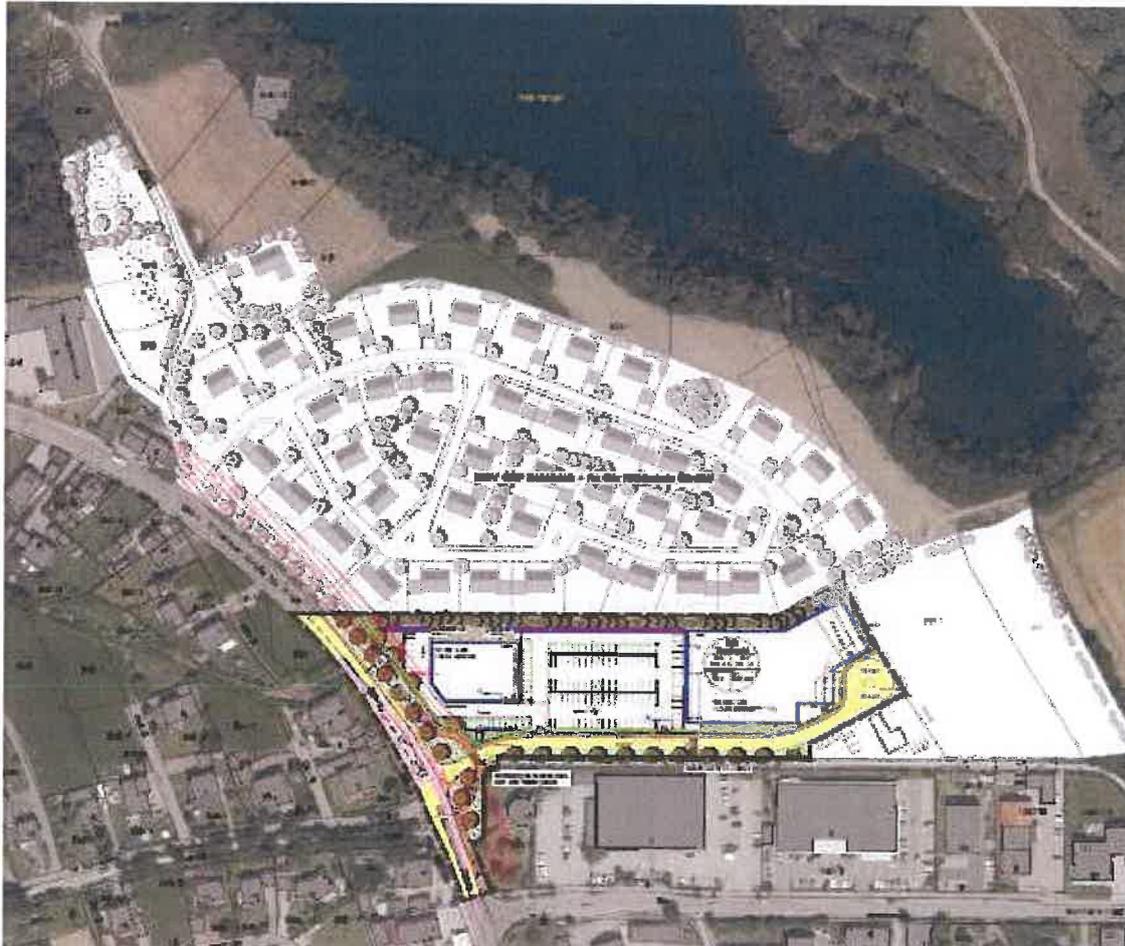
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



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

Planausschnitt aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Roßbach – An der Nittenauer Straße*



Quelle: KomPlan, 2022 (o. M.; Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung).

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

Fl.-Nr. 765 (Teilfläche), 824, 824/1, 953/4, 953/6 (Teilfläche), 1052/4 (Teilfläche) und 1052/9 mit einer Gesamtfläche von 17.110 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. Mit den vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Realisierung des geplanten Vorhabens planungsrechtlich nicht möglich.

Mit der Änderung des bestehenden SO Einzelhandel sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Fachmarktzentrum geschaffen werden.

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 Sondergebietsflächen 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 3. 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 Mischnutzung MI-2 und SO Einzelhandel.

Diese Nutzungszuordnung wird nun in eine ausschließlich Sondernutzung (SO-Einzelhandel) geändert und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen angepasst.

Innerhalb des Änderungsbereiches der 3. Änderung des Bauungsplanes mit Grünordnungsplan *Roßbach – An der Nittenauer Straße* gelten ausschließlich die Festsetzungen der 3. Änderung.

4.2 Umweltbericht

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Hinsichtlich gewonnener Erkenntnisse wird auf den *Umweltbericht* zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Roßbach – An der Nittenauer Straße* verwiesen.

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 Wald 5. Änderung, in dem das gegenständliche Planungsgebiet bereits als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen ist.



FNP mit LP Wald – Bestand

Quelle: Gemeinde Wald, Darstellung nicht maßstäblich.

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

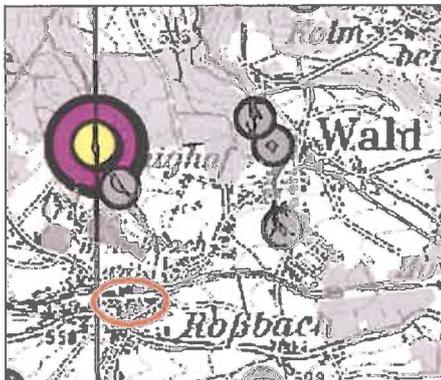
Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm nachfolgende Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern definiert:

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.

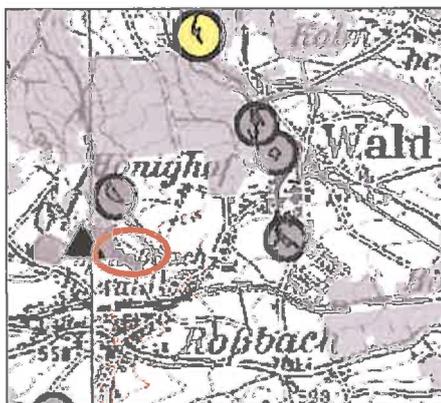
Ziele Feuchtgebiete



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 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Rosbach – An der Nittenauer Straße* erfolgt gemäß § 13a BauGB und wurde im Regelverfahren durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom 04.11.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2021 bis 24.11.2021 durchgeführt.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 3. Änderung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Rosbach – An der Nittenauer Straße" in der Fassung vom 27.01.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2022 bis 31.03.2022 öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Erneute Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf II der 3. Änderung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Rosbach – An der Nittenauer Straße" in der Fassung vom 05.05.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2022 bis 11.07.2022 öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 03.08.2022.

6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Vorbemerkung

Anlass für die vorliegende Planung ist die Absicht einen bestehenden Lebensmittelmarkt zur örtlichen Nahversorgung in der Bahnhofstraße eine größere Verkaufsfläche zu ermöglichen und insgesamt das Sortiment an die heutigen Anforderungen anzupassen. Deshalb wird am vorliegenden Standort an der Nittenauer Straße ein neuer, großflächiger Lebensmittelvollsortimenter errichtet. Damit verbunden ist auch die Ansiedlung eines weiteren Handelsbetriebes, wodurch die Ausweisung eines Fachmarktzentrums entstehen soll.

Aufgrund der nun geplanten Nutzungen wird zukünftig ausschließlich die Ausweisung eines Sondergebietes (SO–Einzelhandel) notwendig. Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen

6.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des Geltungsbereichs 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. 2.500 m²,

— davon für nahversorgungsrelevante Sortimente	max. 1.600 m²,
darunter für das Lebensmittelsortiment	max. 1.200 m ² ,
für das Getränkesortiment	max. 400 m ² .

Lebensmittel- und Getränkemarkt sind in betrieblich-funktional eigenständigen Ladeneinheiten unterzubringen.

— davon für innenstadtrelevante Sortimente	max. 800 m²,
---	--------------------------------

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

wobei die Verkaufsfläche der einzelnen Ladeneinheiten die Grenze zur Großflächigkeit (800 m²) nicht überschreiten darf.

— zusätzlich werden für Randsortimente folgende Verkaufsflächen für zulässig erklärt	max. 100 m²
---	-------------------------------

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

6.3 Höhenentwicklung

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

Die Wandhöhe wird wie folgt festgelegt:

— für Garagen, Carports, Nebengebäude	max. 3,00 m,
— für Gebäude 1	max. 5,50 m,
— für Gebäude 2	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.

Die Firsthöhe wird wie folgt festgelegt:

— für Garagen, Carports, Nebengebäude	max. 4,00 m,
— für Gebäude 1	max. 9,00 m,
— für Gebäude 2	max. 10,50 m.

Definition:

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:

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

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 Sondergebietes 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 Rosbach mit einer Wasserspiegelhöhe 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 Rosbach – An der Nittenauer Straße*, in ein neu geplantes naturnah gestaltetes Rückhaltebecken.

Dieses wurde schon zum Zeitpunkt der Erschließungsplanung zum *BBP/ GOP Rosbach – An der Nittenauer Straße* ausreichend dimensioniert, sodass sich durch die 3. Änderung des *BBP/ GOP Rosbach – 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, Abs. 1 WHG zu beantragen. Dabei ist die ausreichende Dimensionierung der Rückhaltung nachzuweisen.

Die Gemeinde Wald prüft, ob derartige wasserrechtliche Erlaubnisse für die geplanten Einleitungen vorliegen oder ob eine entsprechende Erlaubnis erforderlich ist.

Nach erfolgter Prüfung durch die Gemeinde Wald wird angegeben, welche Einleitungen in welche Gewässer für das Planungsgebiet vorgesehen sind und ob dafür schon entsprechende Erlaubnisse vorliegen.

Sollte eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen sein, so ist diese unter Vorlage geeigneter Planunterlagen, die mit dem amtlichen Sachverständigen (= Wasserwirtschaftsamt Regensburg) abgestimmt sind, beim Landratsamt Cham, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Liegt für beabsichtigte Gewässerbenutzungen bereits eine Erlaubnis vor, so ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu prüfen, ob die wasserrechtliche Erlaubnis aufgrund der beabsichtigten Änderungen anzupassen ist.

Sollte die Anpassung einer Erlaubnis erforderlich sein, ist diese unter Vorlage geeigneter Planunterlagen, die mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg abgestimmt sind, beim Landratsamt Cham, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Im Hinblick auf die Regenwasserkanäle ist eine Konkretisierung im Rahmen der weiteren Planungen erforderlich, in welches Gewässer das Niederschlagswasser jeweils eingeleitet werden soll.

Bezüglich des Wasserrechtsbescheides wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg verwiesen.

Die Regelungen des Bescheides des LRA Cham vom 27.09.2021, Az.: Wasser-641.01-0205 an die Gemeinde Wald bezüglich des Sondergebietes sind einzuhalten und die dort geforderten Unterlagen beizubringen.

Im Bescheid werden die Dokumentations-, Informations- und Vorlage-pflichten, die Gewässerbenutzung (deren Erlaubnis gilt bis zum 31.12.2041), die Überwachung, Betrieb und Unterhaltung der Anlagen geregelt sind sowie Hinweise aufgeführt. Insbesondere wird auf darauf verwiesen, dass für die die Parzellen des Misch- und Sondergebiets die Anforderungen nach dem DWA-Arbeitsblatt A 102-2 eingehalten werden müssen. Die Unternehmerin muss dafür sorgen, dass der maximal zulässige Stoffeintrag von 280 kg/(ha*a) in den Utzenbach nicht überschritten wird.

Die Beseitigung des im Anlagenbetrieb anfallenden Schlammes sowie der zurückgehaltenen Grob- und Schwimmstoffe unterliegt den geltenden Ab-fallgesetzen.

Der Unternehmerin wird empfohlen, sich entsprechende Nachweise vorlegen zu lassen, ob eine Regenwasserbehandlung auf den einzelnen Parzellen erforderlich ist oder nicht. Dieser sollte Folgendes enthalten:

- Auflistung aller Flächenarten mit Flächenspezifizierung und Einstufung in Belastungskategorien,
- Berechnung - sofern das Niederschlagswasser behandlungsbedürftig ist— des mindestens erforderlichen Wirkungsgrades der Regenwasserbehandlungsanlage,
- Nachweis, dass die vorgesehene Behandlungsmaßnahme den mindestens erforderlichen Wirkungsgrad erfüllt (auch zulässig in Form eines Herstellerdatenblattes).“

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.

Für eine schadlose 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. Eine wasserrechtlich erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser ist nur unter Beachtung von NWFreiV und TRENGW möglich.

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.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassenunterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

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.
- dass „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

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Roßbach – An der Nittenauer Straße der Gemeinde Wald wurde durch das Sachverständigenbüro „Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH“ aus Landshut mit Datum vom 17.11.2020 ein schalltechnischer Untersuchungsbericht erstellt, auf das hiermit verwiesen wird.

Auf Ziffer 8.3 Gewerbelärm der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Rossbach – An der Nittenauer Straße wird an dieser Stelle explizit 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 Rossbach – An der Nittenauer Straße wird an dieser Stelle explizit verwiesen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Roßbach – An der Nittenauer Straße“ soll das als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesene Bauquartier überplant werden. Während bislang ein langgestrecktes Baufeld in Richtung West – Ost festgesetzt war, sind nun zwei eigenständige bzw. voneinander getrennte Baufelder geplant. Dazwischen soll der Parkplatz für die Kunden mit etwa 105 Stellplätzen entstehen. Für beide Bauflächen werden unterschiedliche Wandhöhen und Verkaufsflächen zugelassen. Im Norden der Planung schließt sich das Bauquartier WA-1 an, das mittlerweile überwiegend bebaut ist. Im Osten und im Südosten befinden sich mit dem MI-2 und dem MI-3 ausgewiesene Mischgebietsflächen, die derzeit unbebaut sind. Im Süden sind verschiedene Einzelhandelsnutzungen (teilweise mit Wohnungen in den Obergeschossen) ansässig. Im Westen folgende weitere Wohnnutzungen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert. Im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 sind Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets oder der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm vom 26.08.1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Anwendungsbereich	Städtebauliche Planungen (Bauleitpläne)		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2002		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsrichtwert	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	55	40
Mischgebiete (MI)	60	50 (45)	60	45

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

(): Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm, der höhere für Verkehrslärm.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH mit Datum vom 08.02.2022 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr. 2434-2022 KB 01). Die darin durchgeführten Lärmprognoseberechnungen haben gezeigt, dass sich die Teilung des Baufelds ungünstig für die Wohnnutzungen im Norden auswirkt. So wird der tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Immissionsrichtwert $IRW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ der TA Lärm durch die Nutzung der Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter um 1 – 4 dB(A) überschritten. An allen anderen Immissionsorten sind keine Konflikte mit den Anforderungen an den Schallschutz festzustellen. Nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) werden die Parkplätze nicht genutzt.

Um die Verträglichkeit der Bebauungsplanänderung mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor unzulässigen Lärmimmissionen abzusichern, wurden aktive Schallschutzmaßnahmen im Norden der Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter entwickelt, die mit einer Höhe von jeweils 3,0 m festgesetzt werden, zu messen ab fertigem Gelände des jeweiligen Parkplatzniveaus. Die Schallschutzwände werden in Holzbauweise errichtet. Mit diesen Maßnahmen kann der zulässige Immissionsrichtwert unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung durch die Einzelhandelsnutzungen im Süden des Sondergebiets in der Bahnhofstraße eingehalten werden. Der Gaskühler ist an der südlichen Gebäudeseite, an der östlichen Außenwand vorgesehen.

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 Geruchsmissionen

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 Bau-träger 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	17.110
abzgl. gepl. Erschließungsstraße	3.108
abzgl. gepl. Geh- und Radweg	826
abzgl. gepl. Straßenbegleitgrün	1.765
SO-Einzelhandel	11.411

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.

Mit den Änderungen der Parzelle MI-1 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für das Fachmarktzentrum geschaffen werden. Dafür ist die Ausweisung eines Sondergebietes „SO-Einzelhandel“ 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 größere 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 3. 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 Wärmegleichfunktion 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 Grünstäure gegenüber der nördlichen Wohnbebauung,
- Fassadenbegrünung ist zulässig
- 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 Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2012) 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 WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden.. 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. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 [BGBl. I S. 4147] geändert worden ist
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 [BGBl. I S. 3786], die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 [BGBl. I S. 1802] geändert worden ist
BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 [GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B], die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 [GVBl. S. 286] 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 § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 [GVBl. S. 74] geändert worden ist
BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 [BGBl. I S. 2542], das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 [BGBl. I S. 3908] 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 § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 [GVBl. S. 352] geändert worden ist
WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 [BGBl. I S. 2585], das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 [BGBl. I S. 3901] geändert worden ist
BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 [GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U], das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9.11.2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist
GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 2242-1-K] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23.04.2021 [GVBl. S. 199] geändert worden ist

GUTACHTEN, UNTERSUCHUNGEN

IEG INSTITUT FÜR ERD + GRUNDBAU GMBH (2017): Geotechnischer Bericht Nr. 1276/2017, Stand 15.10.2017. Rettenbach
SCHALLTECHNISCHER KURZBERICHT, C.Hentschel Consult, Freising, 08.02.2022

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>

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

ROSSBACH – AN DER NITTENAUER
STRASSE 3. ÄNDERUNG

GEMEINDE

WALD

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



— Anlage Schalltechnischer Kurzbericht, Hock
& Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut,
08.02.2022 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes
mit Grünordnungsplan Rossbach – An der
Nittenauer Straße der Gemeinde Wald



Auftraggeber: Gemeinde Wald
Verwaltungsgemeinschaft Wald
Hauptstraße 14
93192 Wald

Auftragnehmer: C. Hentschel Consult Ing.-GmbH
Oberer Graben 3a
85354 Freising

Projekt-Nr.: 2434-2022 KB 01

Projektleitung: Dipl.-Ing. (FH) Judith Aigner
Tel. 08161 / 8853 256
Fax. 08161 / 8069 248
E-Mail: j.aigner@c-h-consult.de

Seitenzahl: I - III, 1 - 19

Freising, den 08.02.2022

C. HENTSCHEL CONSULT ING-GMBH
Messstelle § 29b BImSchG



Akkreditiert nach
DIN EN ISO/IEC 17025:2018
für die Ermittlung von
Geräuschen (Gruppe V)

Gez. i.A. Judith Aigner

Gez. i.A. Andreas Stinglhammer
Stellv. fachlich verantwortlich für Geräusche (Gruppe V)

Dieser Bericht darf nur in seiner Gesamtheit - einschließlich aller Anlagen - vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung von Auszügen bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH.

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION UND AUFGABENSTELLUNG.....	1
2	UNTERLAGEN	3
3	BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN.....	4
	3.1 Bauleitplanung.....	4
	3.2 Gewerbeanlagen und Betriebe	4
4	PLANUNGSKONZEPT	6
5	MABGEBLICHE IMMISSIONSORTE.....	7
6	IMMISSIONSBELASTUNG DURCH DIE PARKPLÄTZE	8
	6.1 Emissionsprognose	8
	6.2 Immissionsprognose.....	10
	6.3 Ergebnisdarstellung und Beurteilung	11
	6.4 Schallschutzmaßnahmen.....	13
7	IMMISSIONSBELASTUNG DURCH DIE KÄLTETECHNIK.....	14
8	SCHALLSCHUTZ IM BEBAUUNGSPLAN.....	15
	8.1 Textvorschlag für die Begründung	15
	8.2 Textvorschlag für die Festsetzungen zum Schallschutz.....	16
	8.3 Textvorschlag für die Hinweise zum Schallschutz.....	17
9	ZUSAMMENFASSUNG	18
10	LITERATURVERZEICHNIS	19

1 AUSGANGSSITUATION UND AUFGABENSTELLUNG

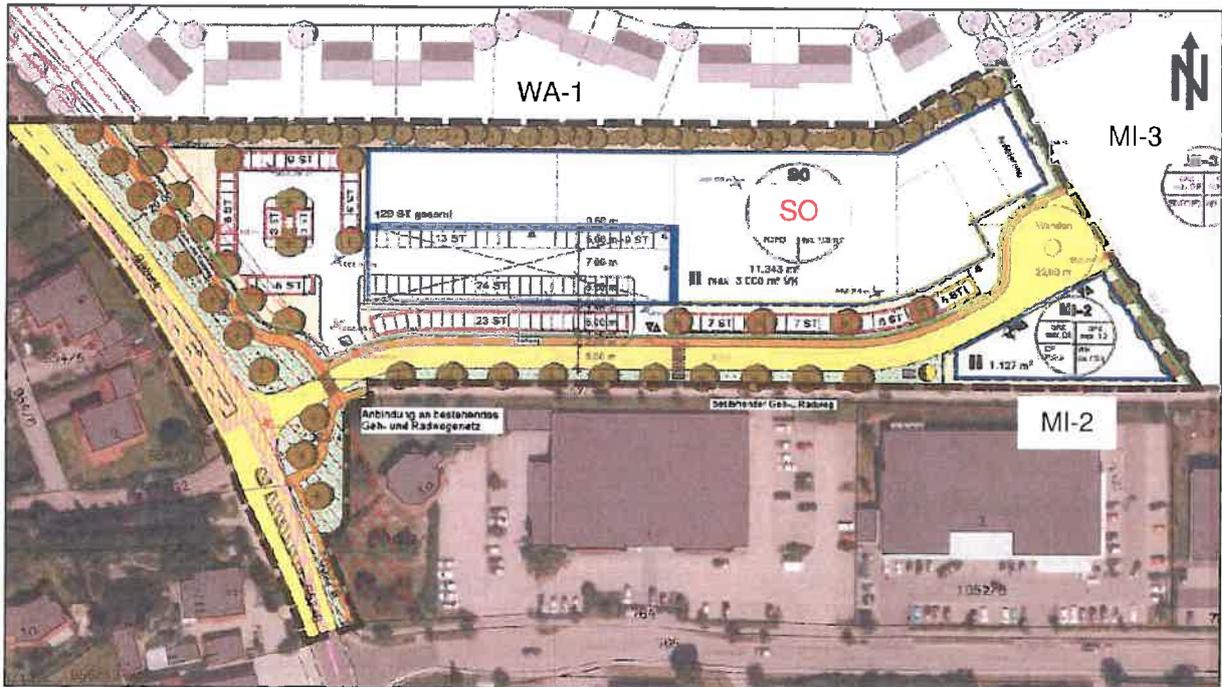
Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Roßbach – An der Nittenauer Straße" der Gemeinde Wald (c) trat am 24.06.2020 in Kraft und weist im Norden des Ortsteils Roßbach an der Nittenauer Straße ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO [8] mit 41 Parzellen aus, das in zwei Bauquartiere gegliedert ist (WA-1 und WA-2). Weiterhin umfasst der Geltungsbereich ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO [8] mit drei Bauquartieren (MI-1 bis MI-3). Vgl. Abbildung 1.

Abbildung 1: Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplans (c)



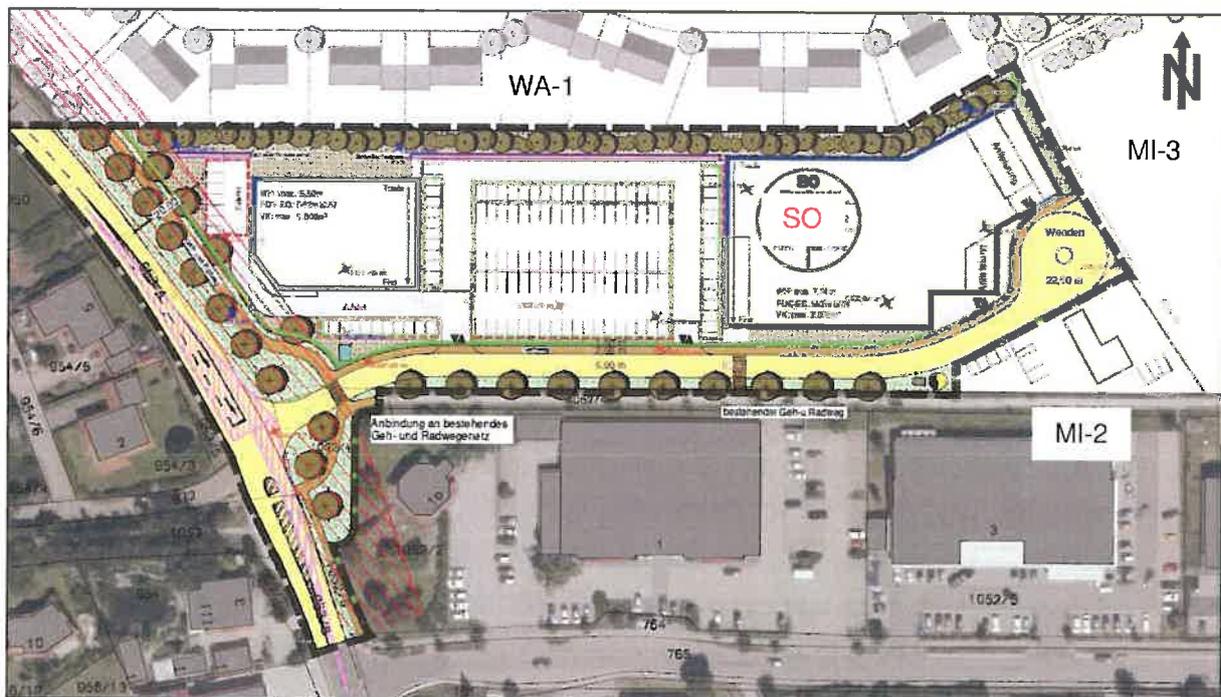
Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans vom 04.05.2021 (e) wurde die Art der baulichen Nutzung für das Baufeld MI-1 im südlichen Anschluss an das Wohngebiet von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO [8] mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" geändert. Anlass für diese Planung war der Wunsch des Betreibers des im Süden des Mischgebiets an der Bahnhofstraße 3 ansässigen Vollsortimenters, einen neuen Einkaufsmarkt mit größerer Verkaufsfläche zu errichten, nachdem am bestehenden Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplans (e)



Nunmehr soll der Bebauungsplan nach (k) zum dritten Mal für den Bereich des Sondergebiets geändert werden. Während bisher ein Baufeld für die Einzelhandelsnutzung in Form einer geschlossenen Bebauung in Richtung Norden zum Wohngebiet festgesetzt war, sollen nun zwei voneinander getrennte Baufelder festgelegt werden. Auf der zwischen den Baufeldern liegenden Fläche soll der Parkplatz für die Kunden angeordnet werden (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplans (k)



Die C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH wurde von der Gemeinde Wald beauftragt, mithilfe von Lärmprognoseberechnungen zu überprüfen, ob bzw. inwieweit sich durch die Aufteilung des Baufelds in zwei voneinander getrennte Bauflächen und die damit einhergehende, ungehinderte Ausbreitung des Parkplatzlärms nach Norden in Richtung des Wohngebiets dort eine Verschlechterung der Lärmsituation ergibt. Auftragsgemäß wird allein der Parkplatz in die Berechnungen einbezogen, weil dieser als maßgebliche Schallquelle fungiert. Im Falle von Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm [7] sind die erforderlichen Längen und Höhen von Lärmschutzwänden zu dimensionieren. Außerdem sollen die möglichen Immissionsbelastungen durch den Betrieb der kältetechnischen Anlagen an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft bewertet werden.

2 UNTERLAGEN

Die vorliegende schalltechnische Begutachtung beruht auf den folgenden, projektspezifischen Unterlagen und Informationen. Auf deren Kopien im Anhang wird verzichtet.

- (a) „Bebauungsplan „Roßbach – An der Nittenauer Straße“ der Gemeinde Wald – Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Verkehrslärm sowie anlagenbedingten Lärm“, schalltechnisches Gutachten Nr. WLD-4522-01 vom 03.12.2018, hook farny ingenieure, Landshut
- (b) „Neubau Wohnhaus mit Garage“, Bauherr: Michaela und Ottmar Handl, Eingabeplanung, baurechtlich genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Cham vom 02.12.2019
- (c) 1. Änderung des Bebauungsplans "Roßbach – An der Nittenauer Straße" der Gemeinde Wald, 24.06.2020
- (d) „2. Änderung des Bebauungsplans "Roßbach – An der Nittenauer Straße" der Gemeinde Wald“, Untersuchungsbericht zum Schallimmissionsschutz Nr. WLD-4522-02 vom 17.11.2000, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut
- (e) 2. Änderung des Bebauungsplans "Roßbach – An der Nittenauer Straße" der Gemeinde Wald, 04.05.2021
- (f) Vorplanung 6.1 EDEKA-Markt vom 04.11.2021, Lageplan M 1:1.000, Projektnummer: 21-115, E-Mail vom 23.11.2021, KomPlan, Ingenieurbüro für kommunale Planungen
- (g) Digitales Geländemodell für den Untersuchungsbereich vom 24.11.2021 (DGM) mit Gitterweite 5 m, Landratsamt Cham, Sachgebiet 16/GIS
- (h) Digitales Gebäudemodell für den Untersuchungsbereich vom 25.11.2021 (LoD1), Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München
- (i) Digitale Flurkarte für den Untersuchungsbereich (TIFF), Download vom 01.12.2021, Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München
- (j) Vorplanung 6.3 EDEKA-Markt vom 10.11.2021, Lageplan M 1:1.000, Projektnummer: 21-115, E-Mail vom 07.12.2021, Verwaltungsgemeinschaft Wald

- (k) 3. Änderung des Bebauungsplans "Roßbach – An der Nittenauer Straße" der Gemeinde Wald, Vorentwurf vom 27.01.2022, KomPlan, Ingenieurbüro für kommunale Planungen

3 BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Bauleitplanung

Nach § 1 Abs. 6 BauGB [9] sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ [1] für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten und in Tabelle 1 aufgeführten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets bzw. der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Tabelle 1: Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 [1]

Beurteilungszeitraum	Tags (6:00-22:00 Uhr)	Nachts (22:00-6:00 Uhr)
Industrie-/Gewerbe-/Freizeitlärm		
Gewerbegebiete (GE)	65 dB(A)	50 dB(A)
Dorfgebiete (MD) / Mischgebiete (MI)	60 dB(A)	45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, da andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

3.2 Gewerbeanlagen und Betriebe

Für die Untersuchung von Gewerbeanlagen und Betrieben wird in der DIN 18005-1 [4] auf die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998, zuletzt geändert am 01.06.2017 [7]) verwiesen. Sie enthält Vorschriften zum Schutz gegen Lärm, die von den zuständigen Behörden zu beachten sind:

- a. bei der Prüfung der Anträge auf Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage und zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage;
- b. bei nachträglichen Anordnungen über Anforderungen an die technischen Einrichtungen und den Betrieb einer Anlage.

In der TA Lärm [7] sind unter Nr. 6.1 Immissionsrichtwerte definiert, die durch die von der Anlage ausgehenden Geräusche in 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums nach DIN 4109 [2] nicht überschritten werden dürfen. Demnach gelten je nach Gebietsnutzung folgende Werte:

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden laut [7]

Beurteilungszeitraum	Tags (6:00-22:00 Uhr)	Nachts (22:00-6:00 Uhr)
Gebietsnutzung		
Gewerbegebiete (GE)	65 dB(A)	50 dB(A)
Dorfgebiete (MD) / Mischgebiete (MI)	60 dB(A)	45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)

Die in Tabelle 2 angegebenen Immissionsrichtwerte müssen von allen im Einflussbereich stehenden Gewerbebetrieben gemeinsam eingehalten werden. Gemäß der TA Lärm [7] kann auf die Untersuchung der Summenbelastung verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Zusatzbelastung L_{zus} die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) unterschreitet und somit als nicht relevant angesehen werden kann.

Folgende Punkte müssen bei der Berechnung der Beurteilungspegel bzw. bei der Beurteilung der Geräuschimmission beachtet werden:

- Bezugszeitraum während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel.
- Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert außen am Tage um nicht mehr als 30 dB(A), bei Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Für folgende Teilzeiten ist an Immissionsorten mit der Einstufung eines allgemeinen Wohngebiets oder höher nach Nr. 6.5 der TA Lärm [7] ein Pegelzuschlag $K_R = 6$ dB für Geräusche zu vergeben, die während Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit auftreten:

Tabelle 3: Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit nach Nr. 6.5 der TA Lärm [7]

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

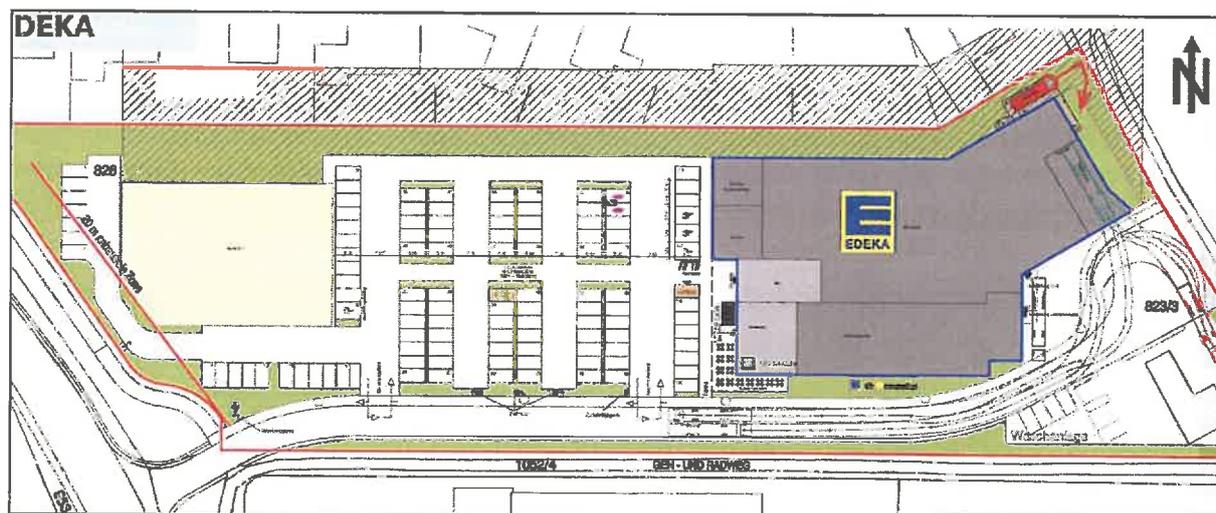
Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

4 PLANUNGSKONZEPT

Der Vorentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Roßbach – An der Nittenauer Straße“ (k) weist das Plangebiet als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO [8] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ aus und legt zwei Baufelder fest. Im östlichen Baufeld sind eine Wandhöhe von 7 m und eine Verkaufsfläche von maximal 2.000 m² zulässig. Für das westliche Baufeld gilt eine maximale Wandhöhe von 5,5 m und eine Verkaufsfläche von maximal 1.000 m². Zwischen den Baufeldern ist der Parkplatz für die Kunden mit ca. 105 Stellplätzen geplant. Im Nordwesten sind weiterhin sieben Stellplätze für Mitarbeiter vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt aus Süden über eine neu herzustellende, innerörtliche Gemeindestraße mit einer Breite von 6,0 m, die im Osten in einem Wendehammer endet (vgl. Abbildung 3 in Kapitel 1).

Im östlichen Baufeld sind laut (j) ein Vollsortimenter (EDEKA), ein Getränkemarkt, ein Blumenladen mit Außenverkauf und ein Backshop mit Außensitzfläche geplant. Die Lieferzone für den Vollsortimenter wird vollständig eingehaust und befindet sich am Ostrand dieses Baufelds. Der Getränkemarkt erhält eine eigene Lieferzone, welche ebenfalls eingehaust wird. Im westlichen Baufeld ist die Ansiedlung einer weiteren Einzelhandelsnutzung (Schuhgeschäft Sutor) vorgesehen (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Lageplan Vorplanung 6.3 für den EDEKA-Markt (j)



5 MAßGEBLICHE IMMISSIONSORTE

Gemäß Nr. A.1.3 der TA Lärm [7] liegen maßgebliche Immissionsorte entweder *"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 *"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 maßgebliche Immissionsorte (IO) fungieren im vorliegenden Fall alle bestehenden sowie zukünftig möglichen schutzbedürftigen Nutzungen im Norden, Osten, Süden und Westen der Planung. Dabei handelt es sich um die bestehenden Wohngebäude im Norden des Sondergebiets im Baufeld WA-1 (Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets gemäß (c)), die künftig möglichen schutzbedürftigen Nutzungen im Osten und im Südosten in den Baufeldern MI-2 und MI-3 (Schutzanspruch MI gemäß (c), (e), ein bestehendes Wohn- und Geschäftsgebäude im Süden an der Bahnhofstraße (Schutzanspruch MI laut (a)) und die bestehenden Wohngebäude im Westen (Schutzanspruch WA laut (a)).

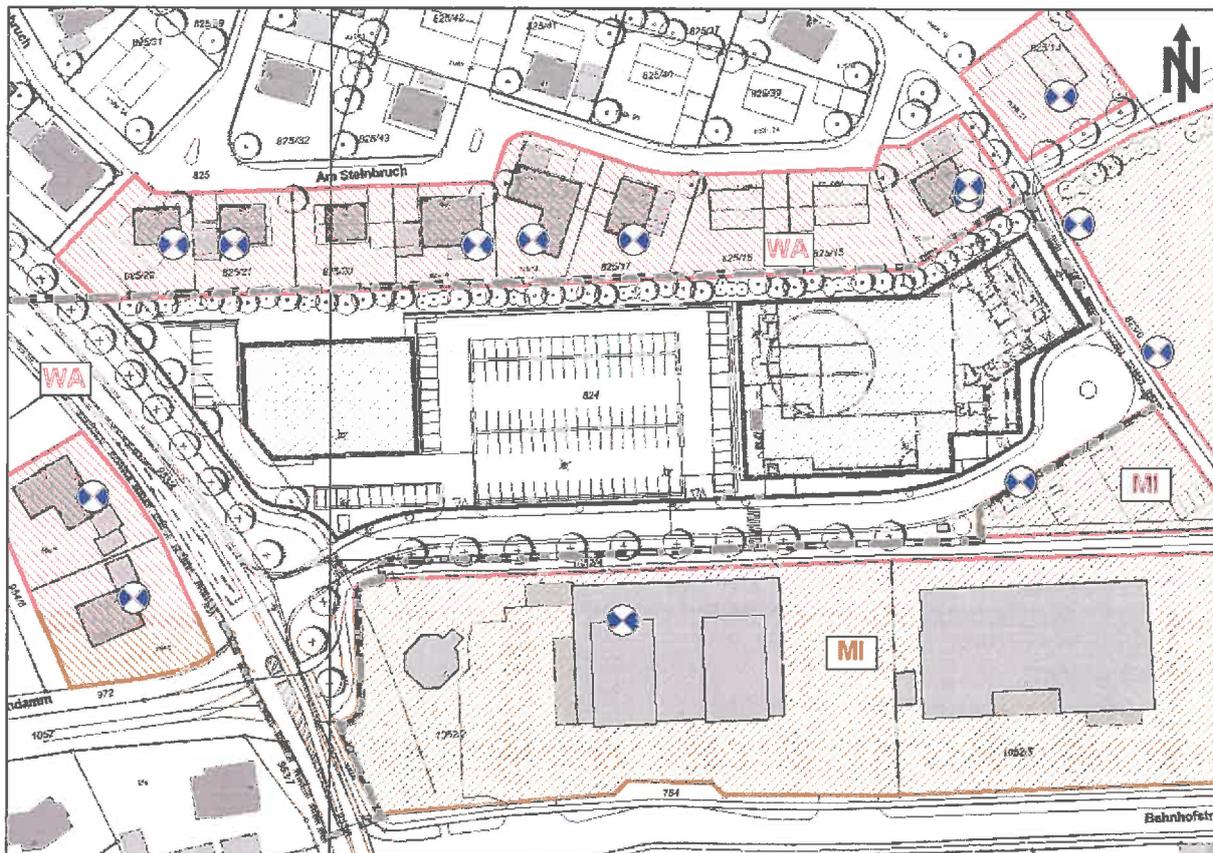
Laut (a) verursachen die bestehenden Einzelhandelsnutzungen an der Bahnhofstraße im Süden des Sondergebiets keine relevante Lärmvorbelastung an den Wohnnutzungen im Norden und Westen der Planung, sodass dem Vorhaben die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm [7] hier unabgemindert zur Verfügung stehen. An den bestehenden und künftig möglichen Immissionsorten im Süden, Südosten und Osten des Sondergebiets mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets ist eine Richtwertunterschreitung um 6 dB(A) anzustreben, um der Summenwirkung mit den Geräuschentwicklungen der bestehenden Einzelhandelsnutzungen im Planungsumfeld Rechnung zu tragen.

Tabelle 4 zeigt die Immissionsorte, die Gebietseinstufung und die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte im Überblick. Die Lage der Immissionsorte ist aus Abbildung 5 zu ersehen.

Tabelle 4: Übersicht über die maßgeblichen Immissionsorte

Immissionsorte / Schallabstrahlungsrichtung	Relevantes Stockwerk	Gebietseinstufung	IRW / dB(A)	
			Tag	Nacht
Norden (Baufeld WA-1)	Ober-/Dachgeschoss	allgemeines Wohngebiet	55	40
Osten (Baufeld MI-3)	2. Obergeschoss	Mischgebiet	54	39
Südosten (Baufeld MI-2)	Obergeschoss	Mischgebiet	54	39
Süden (Mischgebiet)	2. Obergeschoss	Mischgebiet	54	39
Westen (Wohngebiet)	Ober-/Dachgeschoss	allgemeines Wohngebiet	55	40

Abbildung 5: Flurkarte (i) mit Darstellung der maßgeblichen Immissionsorte 



6 IMMISSIONSBELASTUNG DURCH DIE PARKPLÄTZE

6.1 Emissionsprognose

Unter Verweis auf die Aufgabenstellung in Kapitel 1 ist zu prüfen, ob bzw. inwieweit sich durch die geplante Festsetzung von zwei voneinander getrennten Baufeldern und die damit einhergehende, ungehinderte Ausbreitung des Parkplatzlärms nach Norden in Richtung des Wohngebiets eine Verschlechterung der Lärmsituation für die Immissionsorte in der Nachbarschaft ergibt. Zur Beantwortung dieser Fragestellung werden allein die beiden Parkplätze als betriebliche Schallquellen betrachtet, weil diese an nahezu allen Immissionsorten pegelbestimmend sind. Einzig an den Immissionsorten im Osten und Südosten des geplanten Vollsortimenters sind der Lieferverkehr und die Ladetätigkeiten maßgeblich. Die Prognose und Beurteilung der hier zu erwartenden Immissionsbelastungen ist nicht Gegenstand der beauftragten schalltechnischen Untersuchung und muss daher im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens erfolgen.

Tabelle 5 zeigt die Schallquellen und die Emissionshöhen im Überblick. Die Lage ist aus Abbildung 6 ersichtlich.

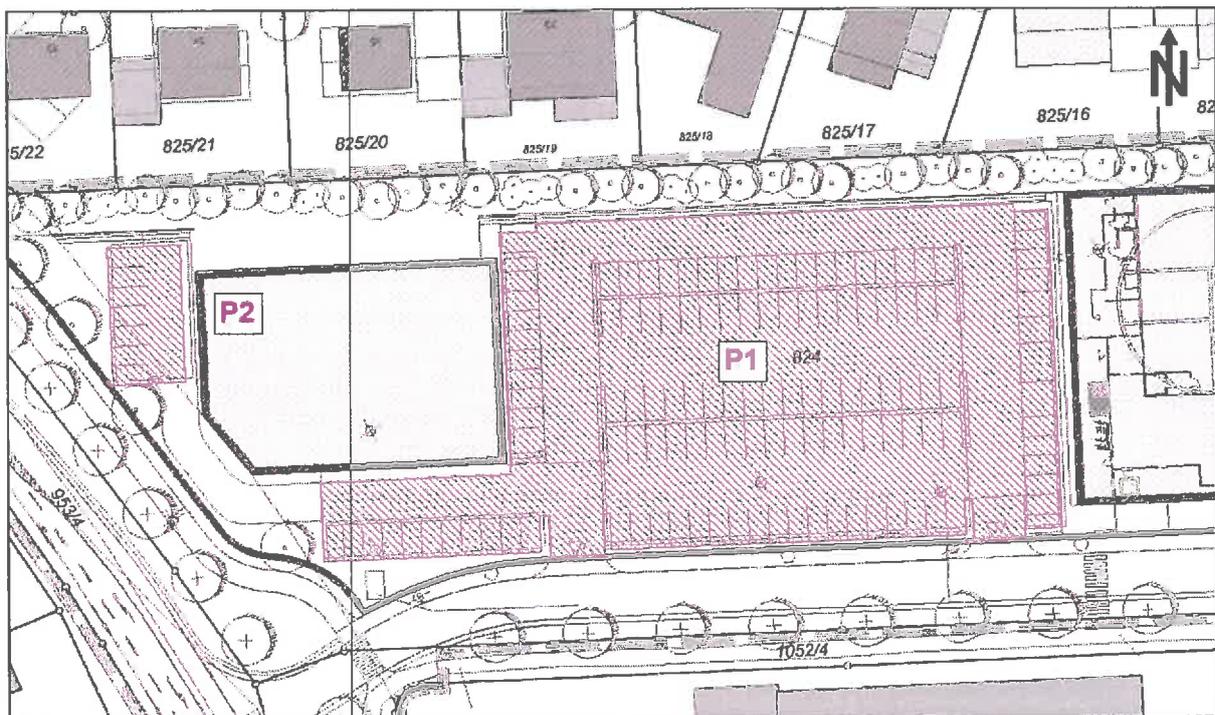
Tabelle 5: Schallquellenübersicht

Kürzel	Beschreibung	Quelle	h_E
P1	Parkplatz für die Kunden	FQ	0,5
P2	Parkplatz für die Mitarbeiter	FQ	0,5

FQ: Flächenschallquelle

h_E : Relative Emissionshöhe [m] über Gelände

Abbildung 6: Flurkarte (i) mit Darstellung der relevanten Schallquellen



Die Berechnung der Emissionspegel der Parkplätze erfolgt nach der 6. Auflage der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz [6] nach dem zusammengefassten Verfahren.

Beim **Parkplatz für die Kunden (P1)** werden die in [6] für die Parkplatzarten „Kleiner Verbrauchermarkt (Netto-Verkaufsfläche bis 5.000 m²)“ und „Getränkemarkt“ genannten Anhaltswerte für die Bewegungshäufigkeiten N (Bewegungen je Bezugsgröße und Stunde) und die Faktoren f (Stellplätze je Einheit der Bezugsgröße) angesetzt. Als Bezugsgröße wird jeweils die Netto-Verkaufsfläche zugrunde gelegt, die aus den in (f) für die verschiedenen Nutzungseinheiten (z.B. Vollsortimenter als Markt 1, Schuhgeschäft als Markt 2, zudem Getränkemarkt, Blumenladen, Café) angegebenen Verkaufsflächen abgeleitet wird. Außerdem werden die in [6] empfohlenen Zuschläge $K_{PA} = 3,0 \text{ dB(A)}$ für die Parkplatzart und $K_i = 4,0 \text{ dB(A)}$ für die Impulshaltigkeit von „Parkplätzen an Einkaufszentren (Standard-Einkaufswagen auf Asphalt)“ berücksich-

tigt. Schließlich wird vorausgesetzt, dass die Fahrbahnoberfläche asphaltiert wird. In Tabelle 6 sind die Eingangsdaten für die Ermittlung des Emissionspegels zusammengefasst.

Tabelle 6: Eingangsdaten für die Ermittlung der Emission des Kundenparkplatzes

Parameter	N [--]	f [--]	B [--]	K _{PA} [dB(A)]	K _I [dB(A)]	K _{Sto} [dB(A)]
Verbrauchermärkte	0,10	0,07	2.000	3,0	4,0	0,0
Getränkemarkt	0,17	0,11	250	3,0	4,0	0,0

Die über den Beurteilungszeitraum (hier: Tagzeit von 6:00 bis 22:00 Uhr) gemittelten Emissionspegel des Parkplatzes der beiden Verbrauchermärkte einschließlich der zugehörigen Nutzungseinheiten (z.B. Blumenladen, Café) sowie des Parkplatzes des Getränkemarktes werden energetisch zum Gesamt-Schalleistungspegel $L_{wr,ges} = 98,8 \text{ dB(A)}$ aufsummiert.

Es wird angenommen, dass die Einkaufsmärkte – analog zum bestehenden Vollsortimenter in der Bahnhofstraße 3 – von 7:00 bis 20:00 Uhr geöffnet haben. Zur Erhöhung der Prognosesicherheit wird unterstellt, dass 10 % aller Fahrbewegungen innerhalb der Ruhezeiten stattfinden. Der hierfür erforderliche Ruhezeitenzuschlag $K_R = 1,2 \text{ dB(A)}$ wird berücksichtigt.

Beim **Parkplatz für die Mitarbeiter (P2)** wird auf 4 Fahrbewegungen auf jedem der 7 Stellplätze abgestellt. Tabelle 7 zeigt die Eingangsdaten für die Ermittlung des Emissionspegels.

Tabelle 7: Eingangsdaten für die Ermittlung der Emission des Mitarbeiterparkplatzes

Parameter	N [--]	f [--]	B [--]	K _{PA} [dB(A)]	K _I [dB(A)]	K _{Sto} [dB(A)]
Mitarbeiterparkplatz	0,25	1,0	7	0,0	4,0	0,0

Der so berechnete Emissionspegel wird über den Beurteilungszeitraum (hier: Tagzeit von 6:00 bis 22:00 Uhr) gemittelt. Es wird angenommen, dass die Hälfte der Fahrbewegungen innerhalb der Ruhezeiten stattfinden. Der daraus resultierende Ruhezeitenzuschlag $K_R = 4,0 \text{ dB(A)}$ wird angerechnet.

Der Fahrweg für die Zu- und Abfahrten der Mitarbeiter wird nicht mit einer eigenen Schallquelle simuliert, weil diesbezüglich durchgeführte Vorberechnungen gezeigt haben, dass die Fahrten keinen beurteilungsrelevanten Pegelbeitrag an den nächstgelegenen Immissionsorten liefern.

6.2 Immissionsprognose

Die Ausbreitungsrechnung erfolgt nach den Vorgaben der DIN ISO 9613-2 [3] mit dem Berechnungsprogramm CadnaA (Version 187). Dabei handelt es sich um eine detaillierte Prognose unter Berücksichtigung A-bewerteter Schalleistungspegel bei einer Frequenz von 500 Hz, wie es unter Nr. A.2.3 der TA Lärm [7] beschrieben ist. Die meteorologische Korrektur C_{met} wird in einem konservativen Rahmen mit $C_0 = 2 \text{ dB(A)}$ abgeschätzt. Der nach Nr. 6.5 der TA Lärm [7]

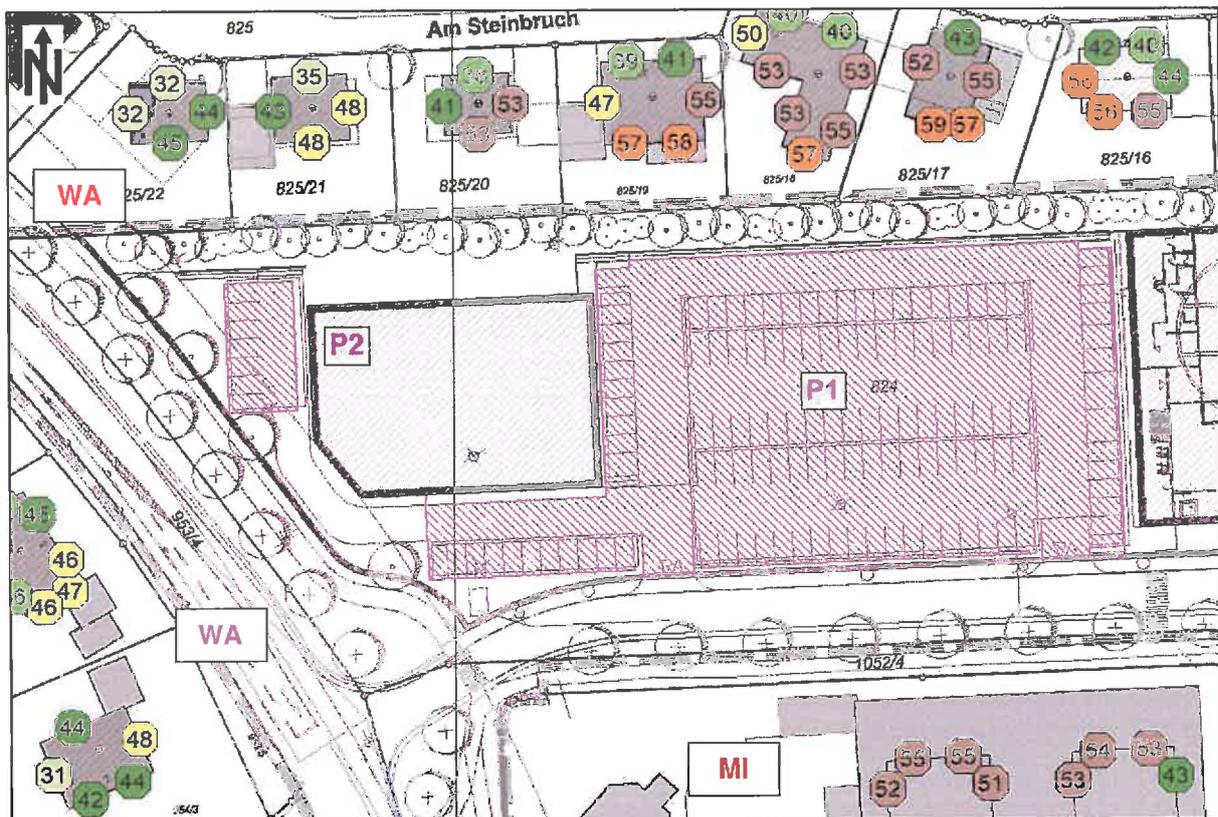
erforderliche Ruhezeitenzuschlag K_R wird bei der Bildung der Beurteilungspegel während der Tagzeit an den Immissionsorten mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets berücksichtigt.

Der Geländeverlauf im Untersuchungsgebiet wird mithilfe des vorliegenden Höhenmodells (g) vollständig digital nachgebildet. Neben den Beugungskanten, die aus dem Geländemodell resultieren, fungieren die bestehenden Gebäude im Untersuchungsbereich sowie die gemäß (k) geplanten Gebäude im Geltungsbereich als pegelmindernde Einzelschallschirme. Ortslage sowie Höhenentwicklung der Bestandsgebäude stammen aus einem Gebäudemodell des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (h).

6.3 Ergebnisdarstellung und Beurteilung

Auf Grundlage der gemäß Kapitel 6.1 berechneten Schallemissionen liefert die Ausbreitungsrechnung die in Abbildung 7 in Form einer Gebäudelärmkarte angegebenen Immissionsbelastungen während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) auf Höhe des jeweils lautesten Geschosses an den maßgeblichen bestehenden Immissionsorten im Norden, Westen und Süden des Sondergebiets (vgl. Kapitel 5).

Abbildung 7: Immissionsbelastung durch die Parkplätze - Tag
Gebäudelärmkarte für das jeweils lauteste Geschoss
 $IRW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)} / IRW_{MI,Tag,red} = 54 \text{ dB(A)}$



Wie aus Abbildung 7 ersichtlich ist, wird der in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Immissionsrichtwert $IRW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ der TA Lärm [7] an den Wohngebäuden im Norden des Parkplatzes für die Kunden (P1) **um 1 - 4 dB(A) überschritten**. An den übrigen Wohnnutzungen im Nordwesten und Westen ist aufgrund der größeren Entfernung zum Parkplatz und der Abschirmung durch das Verkaufsgebäude eine gesicherte Richtwerteinhaltung festzustellen.

Hinweis: Obwohl das Wohngebäude „Am Steinbruch 31“ (Fl.Nr. 825/18) die geringste Entfernung zum Parkplatz aufweist, errechnet sich hier mit 57 dB(A) ein niedrigerer Beurteilungspegel, als an den etwas weiter entfernten Wohngebäuden auf den Nachbargrundstücken. Dies liegt darin begründet, dass das Wohnhaus nach (b) lediglich ein Vollgeschoss (Erdgeschoss) besitzt. Die Wohnhäuser auf den Nachbargrundstücken haben hingegen auch in den Obergeschossen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, vor denen höhere Immissionsbelastungen auftreten, als im Erdgeschoss.

Am Wohn- und Geschäftshaus im Süden (Schutzanspruch eines Mischgebiets) wird der Immissionsrichtwert $IRW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ vor der Ostfassade des östlichen Gebäudetrakts um 17 dB(A) und vor der Nordfassade um 6 – 7 dB(A) unterschritten. Die Zusatzbelastung ist demnach nicht relevant im Sinne der TA Lärm [7]. Vor der Nordfassade des westlichen Gebäudetrakts ist mit Immissionsbelastungen von 55 dB(A) zu rechnen. Nachdem der bestehende Vollsortimenter im Osten unter den örtlichen Gegebenheiten hier keine relevante Lärmvorbelastung hervorruft und auf diese Immissionsorte keine anderen bestehenden Betriebe einwirken, ist unter Berücksichtigung der Summenwirkung der Geräusche aller Emittenten keine Richtwertüberschreitung zu befürchten. Gleiches gilt in Bezug auf die künftig möglichen Immissionsorte in den Bauquartieren MI-2 und MI-3 im Südosten und Osten der Planung, die wesentlich weiter vom Parkplatz entfernt sind.

Nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) werden die Parkplätze nicht genutzt, sodass auf eine Prognose und Beurteilung der Immissionsbelastung in diesem Bezugszeitraum verzichtet werden kann.

Der Nachweis der Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm [7] wurde bereits in (d) erbracht. Nachdem die Pkw-Stellplätze im Nordwesten im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans (k) nicht näher an die Wohnbebauung heranrücken werden, als es bei der Begutachtung der 2. Änderung des Bebauungsplans (d) der Fall war, ist keine Neuberechnung erforderlich. Bei prognostizierten Spitzenpegeln von maximal 70 dB(A) während der Tagzeit gemäß (d) wird der zulässige Spitzenpegel (vgl. Kapitel 3.2) sowohl im Wohngebiet als auch im Mischgebiet bereits ohne aktive Schallschutzmaßnahmen verlässlich eingehalten.

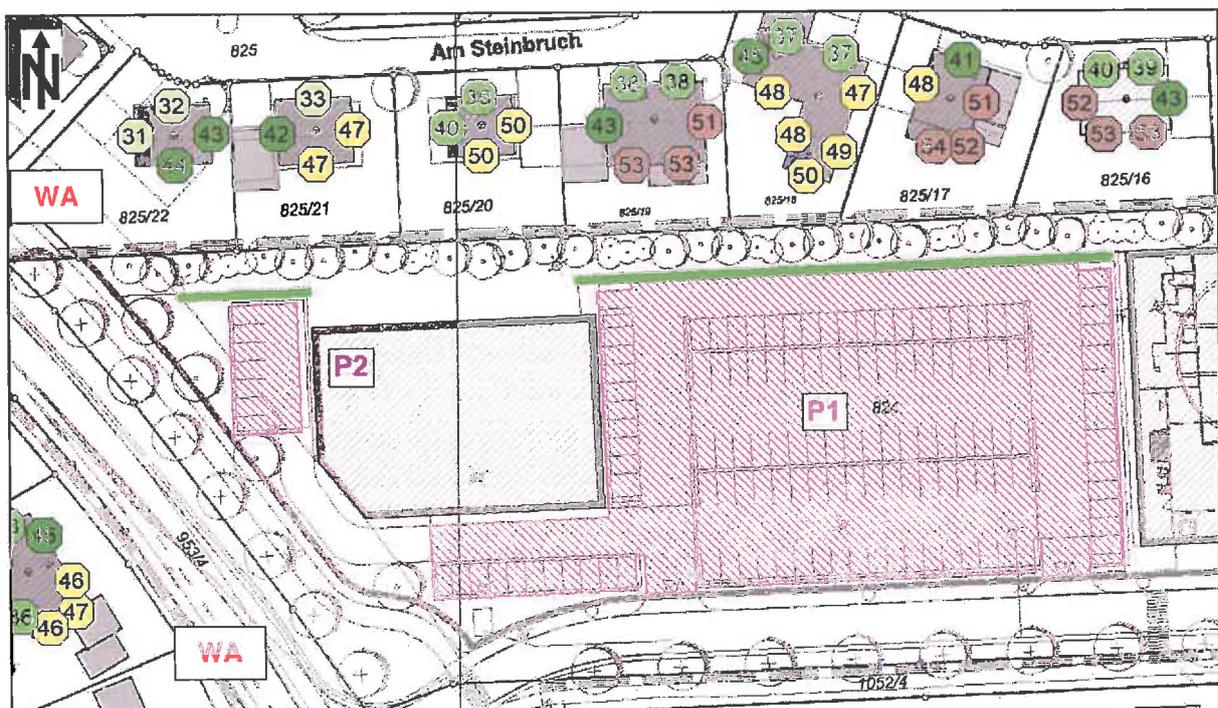
6.4 Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der in Kapitel 6.3 festgestellten Richtwertüberschreitungen an den Immissionsorten im Norden des Parkplatzes für die Kunden müssen aktive Schallschutzmaßnahmen entwickelt werden, die den Parkplatzlärm so weit reduzieren, dass die erforderliche Richtwerteinhaltung während der Tagzeit gewährleistet ist. Nach den Ergebnissen zusätzlich durchgeführter Lärmprognoseberechnungen wird dieses Ziel erreicht, wenn im Norden des Parkplatzes für die Kunden (P1) eine **ca. 77 m lange Lärmschutzwand mit mindestens 2,5 m Höhe** über dem jeweiligen Niveau des Parkplatzes errichtet wird.

Aus Gründen der Lärmvorsorge und um Pegelreserven für die weiteren betrieblichen Schallquellen (z.B. Anlieferung für das Café und den Blumenladen) frei zu halten, wird empfohlen, die aktive Schallschutzmaßnahme so zu dimensionieren, dass der Immissionsrichtwert zumindest um 1 dB(A) unterschritten wird. Hierfür ist eine **Wandhöhe von 3,0 m erforderlich**. Um auch ggf. notwendige Zufahrten einzelner Mitarbeiter vor 6:00 Uhr – und damit in der Nachtzeit – zu ermöglichen, sollte auch im Norden des Parkplatzes für die Mitarbeiter (P2) eine ca. 19 m lange Lärmschutzwand mit 3,0 m Höhe festgesetzt werden.

Die Schallschutzwände müssen den Anforderungen der ZTW-Lsw06 [5] entsprechen und eine Luftschalldämmung von > 24 dB aufweisen. An die Reflexionseigenschaften werden keine Anforderungen gestellt. Die Lage der aktiven Maßnahmen ist aus Abbildung 8 ersichtlich.

Abbildung 8: Immissionsbelastung durch die Parkplätze – Tag - **mit aktiven Maßnahmen**
Gebäudelärmkarte für das jeweils lauteste Geschoss
 $IRW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ / $IRW_{MI,Tag,red} = 54 \text{ dB(A)}$

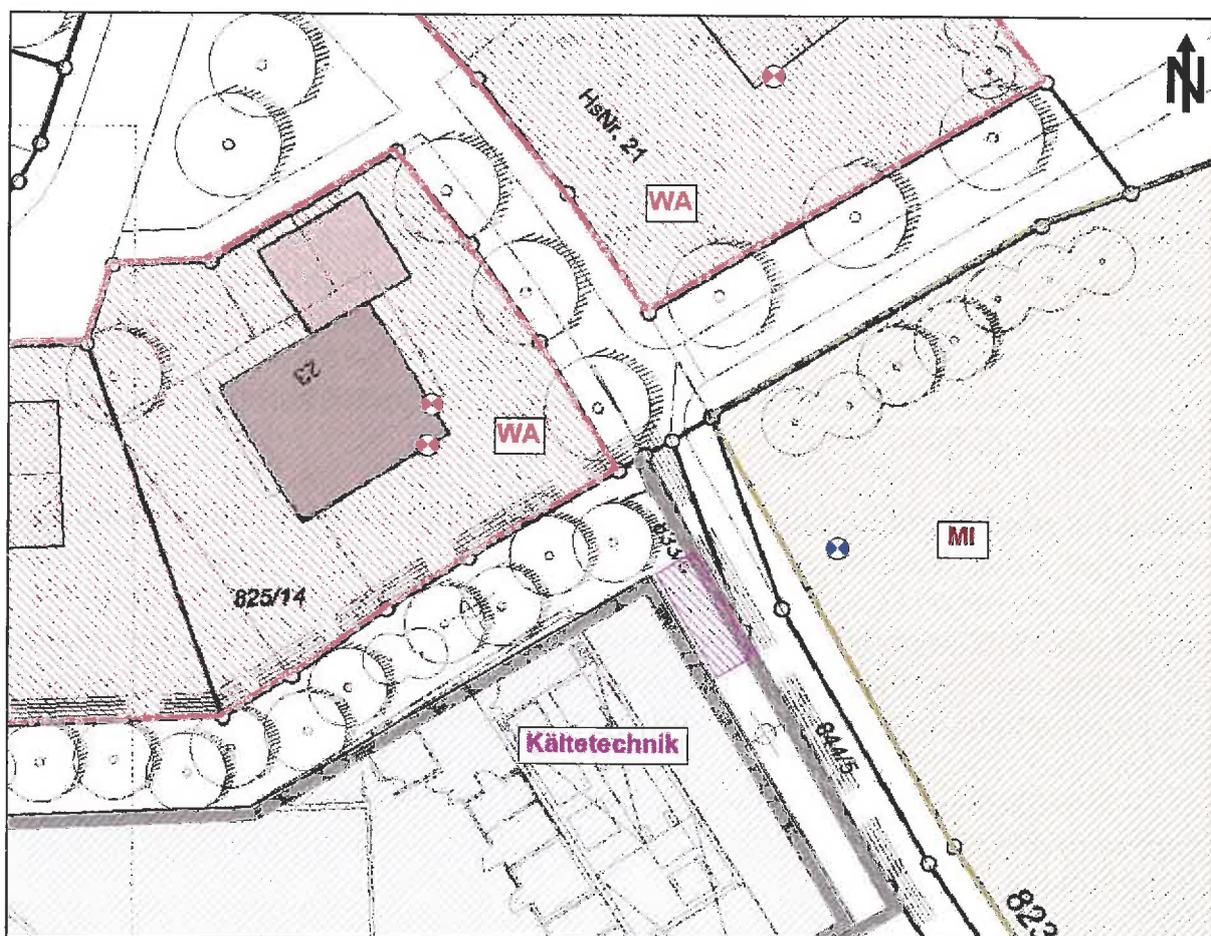


7 IMMISSIONSBELASTUNG DURCH DIE KÄLTETECHNIK

Die kältetechnischen Anlagen (Verflüssiger) werden gemäß (j) vor der Ostfassade der eingehausten Lieferzone des Vollsorbitenters aufgestellt. Nachdem keine Angaben zu den schalltechnisch relevanten Betriebsdaten vorliegen (z.B. Anlagentyp, Schalleistungspegel, Laufzeiten), wird umgekehrt so vorgegangen, dass der entsprechenden Flächenschallquelle eine so hohe Schalleistung zugewiesen wird, dass der zulässige Immissionsrichtwert an den diesbezüglich maßgeblichen Immissionsorten in der Nachtzeit um 6 dB(A) unterschritten wird. Wird diese Bedingung erfüllt, so ist der Immissionsbeitrag der Anlagen nicht relevant im Sinne der TA Lärm [7].

Setzt man die Flächenschallquelle gemäß der Darstellung in Abbildung 9 in einer Emissionshöhe von etwa 2,4 m über Gelände an, so ist nach den Ausbreitungsbedingungen der DIN ISO 9613-2 [3] im Falle eines Volllastbetriebs in der ungünstigsten vollen Nachtstunde maximal ein Schalleistungspegel $L_w \sim 64 \text{ dB(A)}$ möglich, um an den nächstgelegenen Immissionsorten im Wohngebiet im Norden („Am Steinbruch 23“) und im Mischgebiet im Osten (Baufeld MI-3) eine Richtwertunterschreitung um zumindest 6 dB(A) in der Nachtzeit zu erzielen.

Abbildung 9: Flurkarte (i) mit Darstellung der Schallquelle für die Kältetechnik



Der genannte Schalleistungspegel ist für kältetechnische Anlagen eines Verbrauchermarktes als eher niedrig einzustufen, kann jedoch mithilfe von Lärminderungsmaßnahmen am Gerät erfahrungsgemäß eingehalten werden. Höhere Emissionen wären möglich, wenn die Anlagen entweder in größerer Entfernung zu den Immissionsorten aufgestellt werden (z.B. vor der Südfassade zwischen der Lieferzone für den Vollsortimenter und den Getränkemarkt oder auf dem Dach) oder wenn die Geräuscentwicklungen durch bauliche Maßnahmen wie z.B. kleinteilige, lokale Abschirmungen gemindert werden.

Nachdem auf der Ebene der Bauleitplanung keine genauere Prüfung der Kältetechnik möglich ist, wird die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens empfohlen. Diesbezüglich wird ein Textvorschlag zur Aufnahme in den Bebauungsplan entwickelt und in Kapitel 8.3 vorgestellt.

8 SCHALLSCHUTZ IM BEBAUUNGSPLAN

8.1 Textvorschlag für die Begründung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Roßbach – An der Nittenauer Straße“ soll das als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesene Bauquartier überplant werden. Während bislang ein langgestrecktes Baufeld in Richtung West – Ost festgesetzt war, sind nun zwei eigenständige bzw. voneinander getrennte Baufelder geplant. Dazwischen soll der Parkplatz für die Kunden mit etwa 105 Stellplätzen entstehen. Für beide Bauflächen werden unterschiedliche Wandhöhen und Verkaufsflächen zugelassen. Im Norden der Planung schließt sich das Bauquartier WA-1 an, das mittlerweile überwiegend bebaut ist. Im Osten und im Südosten befinden sich mit dem MI-2 und dem MI-3 ausgewiesene Mischgebietsflächen, die derzeit unbebaut sind. Im Süden sind verschiedene Einzelhandelsnutzungen (teilweise mit Wohnungen in den Obergeschossen) ansässig. Im Westen folgende weitere Wohnnutzungen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert. Im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 sind Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets oder der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm vom 26.08.1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Tabelle 8: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungsbereich	Städtebauliche Planungen (Bauleitpläne)		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2002		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsrichtwert	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	55	40
Mischgebiete (MI)	60	50 (45)	60	45

(): Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm, der höhere für Verkehrslärm.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH mit Datum vom 08.02.2022 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr. 2434-2022 KB 01). Die darin durchgeführten Lärmprognoseberechnungen haben gezeigt, dass sich die Teilung des Baufelds ungünstig für die Wohnnutzungen im Norden auswirkt. So wird der tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Immissionsrichtwert $IRW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ der TA Lärm durch die Nutzung der Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter um 1 – 4 dB(A) überschritten. An allen anderen Immissionsorten sind keine Konflikte mit den Anforderungen an den Schallschutz festzustellen. Nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) werden die Parkplätze nicht genutzt.

Um die Verträglichkeit der Bebauungsplanänderung mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor unzulässigen Lärmimmissionen abzusichern, wurden aktive Schallschutzmaßnahmen im Norden der Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter entwickelt, die mit einer Höhe von jeweils 3,0 m festgesetzt werden. Mit diesen Maßnahmen kann der zulässige Immissionsrichtwert unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung durch die Einzelhandelsnutzungen im Süden des Sondergebiets in der Bahnhofstraße eingehalten werden.

8.2 Textvorschlag für die Festsetzungen zum Schallschutz

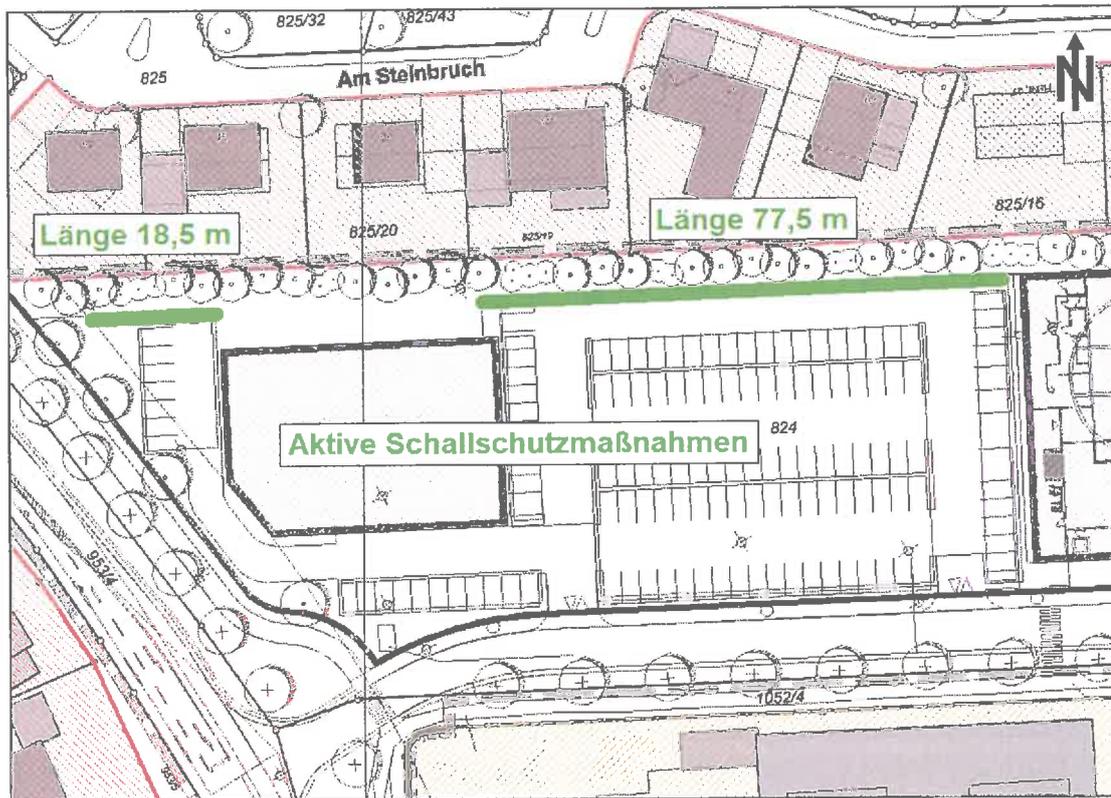
Vorbemerkung:

Das in Abbildung 10 verwendete Planzeichen  gilt beispielhaft für die erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen im Norden der beiden Parkplätze und kann durch das zuständige Planungsbüro abweichend festgelegt werden.

Planzeichen

Schallschutzwand; Höhe mindestens 3,0 m über Oberkante des jeweiligen Parkplatzniveaus. Die Anlage muss vor Inbetriebnahme der Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich in vollem Umfang errichtet sein und den Anforderungen der ZTV-Lsw:2006 entsprechen sowie eine Schalldämmung von > 24 dB aufweisen.

Abbildung 10: Lageplan mit Eintragung der aktiven Schallschutzmaßnahmen



8.3 Textvorschlag für die Hinweise zum Schallschutz

- Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung Nr. 2434-2022 KB 01 der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising vom 08.02.2022 können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Wald eingesehen werden.
- Mit dem Antrag auf Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage oder zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage ist eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Vorbelastung nach den Vorgaben der TA Lärm vorzulegen.
- Stationäre Anlagen (z.B. luft-, wärme-, kälte- und prozesstechnische Anlagen) sollen so geplant und betrieben werden, dass deren Beurteilungspegel bei Betrieb auf maximaler Leistungsstufe an den diesbezüglich maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft den jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm nachts um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Die Immissionsbelastung darf an den Immissionsorten nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2020-06 zu beachten.

9 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Roßbach – An der Nittenauer Straße“ (k) möchte die Gemeinde Wald das als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO [8] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesene Baufeld überplanen. Während die 2. Änderung (e) bislang ein langgestrecktes Baufeld in Richtung West – Ost festsetzt, sollen nun zwei eigenständige bzw. voneinander getrennte Baufelder festgelegt werden. Dazwischen ist der Parkplatz für die Kunden geplant. Für beide Bauflächen werden unterschiedliche Wandhöhen und Verkaufsflächen zugelassen.

Im Norden der Planung schließt sich das Bauquartier WA-1 an, das mittlerweile überwiegend bebaut ist. Im Osten und Südosten befinden sich mit dem MI-2 und dem MI-3 ausgewiesene Mischgebietsflächen, die derzeit unbebaut sind. Im Süden sind verschiedene Einzelhandelsnutzungen (teilweise mit Wohnungen in den Obergeschossen) ansässig. Im Westen folgende weitere Wohnnutzungen.

Die *C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH* wurde von der *Gemeinde Wald* mit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beauftragt. Ziel dabei war es, zu überprüfen, ob die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm [7] auch weiterhin eingehalten werden. Zu diesem Zweck wurden Lärmprognoseberechnungen nach den Vorgaben der TA Lärm [7] durchgeführt. Die Emissionspegel der Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter wurden nach den Vorgaben der Parkplatzlärmstudie [6] ermittelt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der tagsüber (6:00 und 22:00 Uhr) zulässige Immissionsrichtwert $IRW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ der TA Lärm [7] aufgrund der Teilung des Baufelds und der damit einhergehenden, ungehinderten Ausbreitung des Parkplatzlärms nach Norden in Richtung des Wohngebiets an den dort befindlichen Immissionsorten um 1 – 4 dB(A) überschritten wird. An allen anderen Immissionsorten sind hingegen keine Konflikte mit den Anforderungen an den Schallschutz festzustellen. Nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) werden die Parkplätze nicht genutzt.

Um die Verträglichkeit der Bebauungsplanänderung mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen abzusichern, wurden in einem nächsten Schritt aktive Schallschutzmaßnahmen im Norden der Parkplätze mit einer Höhe von jeweils 3,0 m entwickelt und zur Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen. Unter dieser Voraussetzung kann der zulässige Immissionsrichtwert unter Berücksichtigung der Lärmvorbelaugung durch die bereits ansässigen Einzelhandelsnutzungen im Süden des Sondergebiets in der Bahnhofstraße während der Tagzeit eingehalten werden.

In Kapitel 8 wurden Vorschläge für die Begründung, die textlichen Festsetzungen und Hinweise zum Schallschutz ausgearbeitet. Die darin genannten Normen und Richtlinien müssen bei der Gemeinde Wald zur Einsicht vorliegen.

i.A. J. Aigner

10 LITERATURVERZEICHNIS

- [1] Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren, Mai 1987
- [2] DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989
- [3] DIN ISO 9613-2:1999-10, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien
- [4] DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau, Juli 2002
- [5] ZTV-Lsw 06; zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, September 2006
- [6] Parkplatzlärmstudie – 6. überarbeitete Auflage; Schriftenreihe Heft 89, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2007
- [7] Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), 6. AVwV vom 26.08.1998 zum BImSchG, gemeinsames Ministerialblatt herausgegeben vom Bundesministerium des Inneren, 49. Jahrgang, Nr. 26 am 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) und korrigiert mit Schreiben vom 07.07.2017 (Aktz. IG I 7 – 501/2) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
- [8] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO – Baunutzungsverordnung), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062), in Kraft getreten am 13.05.2017, Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- [9] Baugesetzbuch (BauGB), Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151), in Kraft getreten am 15. September 2021