

# LANDRATSAMT CHAM



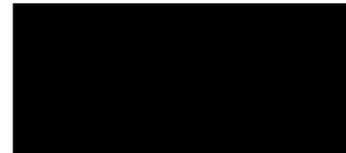
Landratsamt Cham • Postfach 1432 • 93404 Cham

Öffnungszeiten und ÖPNV-Infos unter [www.landkreis-cham.de](http://www.landkreis-cham.de)

Gemeinde Grafenwiesen  
Rathausplatz 6  
93479 Grafenwiesen

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Unser Zeichen: **BauR-6102. 7-547-2024-BP**  
**B.Nr. 10.01.04.01**  
Unsere Nachricht vom:

**Wer ist zuständig:**  
Erreichbar:  
Zimmer-Nr.:  
Telefon:  
Telefax:  
E-Mail:



Datum: **08.05.2025**

**Vollzug der Baugesetze;  
Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Ortskern"  
im OT Grafenwiesen durch die Gemeinde Grafenwiesen  
hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu der geplanten Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Ortskern“ im Ortsteil Grafenwiesen haben wir hausintern nachfolgende Fachstellen um Stellungnahme gebeten:

Sachgebiet 35 / - Brand- und Katastrophenschutz, Feuerwehrwesen, Rettungsdienst -  
Sachgebiet 50 / - Bauwesen -  
Sachgebiet 51 / AB 512 - Abfallrecht -  
Sachgebiet 51 / AB 513 - Technischer Umweltschutz -  
Sachgebiet 52 / AB 522 - Naturschutz und Landschaftspflege -  
Sachgebiet 53 / AB 531 - Gartenkultur und Landespflege -  
Sachgebiet 54 / - Wasserrecht -

Nach Durchführung dieser hausinternen Beteiligung nehmen wir als Kreisverwaltungsbehörde wie folgt Stellung:

## 1. Sachgebiet "Feuerwehrwesen":

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan mit der Bezeichnung Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Ortskern" im OT Grafenwiesen durch die Gemeinde Grafenwiesen bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle **keine Bedenken**, wenn die unten aufgeführten Grundsätze des vorbeugenden abwehrenden Brandschutzes in der weiteren Planung und bei Durchführung der Erschließungsmaßnahmen eingehalten werden.

**Adresse:**  
Landratsamt Cham  
Rachelstraße 6  
93413 Cham

**Telefon:** +49 (9971) 78-0  
**Internet:** [www.landkreis-cham.de](http://www.landkreis-cham.de)  
**E-Mail:** [poststelle@lra.landkreis-cham.de](mailto:poststelle@lra.landkreis-cham.de)  
Sicherer Kontakt: <https://www.landkreis-cham.de/kontakt/>

**Bankverbindung**  
Bank: Sparkasse Cham  
IBAN: DE50 7425 1020 0620 0000 59  
SWIFT/BIC: BYLADEM1CHM

  
*Beste Aussichten*  
**LANDKREIS CHAM**  
Bayern

- Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der jeweilig aktuellen Fassung der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr 2009-10 sowie nach den Bayerische Technische Baubestimmungen“ (BayTB) Anlage A 2.2.1.1/1 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.

## 2. Sachgebiet "Bauwesen":

Es wurde ein geänderter Entwurf (Fassung vom 24.02.2025) vorgelegt. Auch in diesem sind alle Festsetzungen hinsichtlich Plausibilität und hinreichender Bestimmtheit zu überprüfen. Zum Beispiel:

- Die im Planteil neu eingefügte Nutzungsschablone ist in der Legende zu erläutern.
- In § 3 der textlichen Festsetzungen wird unter Abs. 2 Nr. 2 b) auf „§ 10 Abs. 3 dieser Satzung“ verwiesen. § 10 ist jedoch nicht belegt (wohl § 8 gemeint).
- Laut § 5 der textlichen Festsetzungen soll der Standort der Bäume nicht verbindlich festgesetzt werden. In der Legende für die Festsetzung „Baum zu pflanzen“ könnte deshalb ergänzt werden „Standort nicht verbindlich, siehe § 5 der textlichen Festsetzungen“.
- Zu der mangelnden Bestimmtheit der Festsetzung unter § 6 Abs. 2 siehe unten, Sachgebiet Wasserrecht.
- Laut Seite 23 der überarbeiteten Begründung sollen Stellplätze einen Mindestabstand von 5 m zum Bachlauf einhalten. Da der Standort der Stellplätze nur nachrichtlich dargestellt ist, ist dies durch (anderweitige) Festsetzungen sicherzustellen. Die Lage der Stellplätze könnte nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt werden. Nach Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Wienhues, BauGB § 9 Rn. 96a, kommt für die Freihaltung ufernaher Grundstücksflächen auch eine Festsetzung als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB in Betracht. Die Nutzung ist bei der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB in Abstimmung mit der Fachbehörde anzugeben (evtl. Gewässerrandstreifen als Blühwiese für die Unterhaltung des Gewässers). Auch eine Festsetzung zur Erhaltung der Gehölze (13.2 PlanZV) kann kombiniert werden (siehe hierzu unten, Sachgebiet Naturschutz).  
Laut Seite 15 der Begründung wird in diesem Bereich eine Blühwiese angelegt. Hier käme eine kombinierte Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in Betracht (Umgriff mit Planzeichen 13.1 PlanZV mit Konkretisierung Blühwiese). Die Blühwiese würde die Anlage von Stellplätzen ebenfalls ausschließen.
- In die Planzeichnung wurde eine Kabelleitung mit Schutzstreifen links und rechts jeweils 5 m neu aufgenommen. Die auf Seite 15 der Begründung genannte Blühwiese zur Sicherstellung der Zugänglichkeit der Kabelleitungen wurde in der Planzeichnung im 5 m – Bereich links und rechts des Schutzstreifens jedoch nicht festgesetzt (siehe hierzu auch vorstehenden Punkt).
- Laut Planzeichnung befinden sich im Geltungsbereich Anbauverbotszone und Baubeschränkungszone zur Staatsstraße. Diese überlagern sich mit dem Baufenster. Auf Art. 23 Abs. 3 und Art. 24 Abs. 4 BayStrWG wird deshalb hingewiesen. Sofern die Zustimmung der Straßenbaubehörde vorliegt, sollte diese in der Begründung dokumentiert werden. Anbauverbotszone und Baubeschränkungszone sollten entsprechend der Abstimmung mit der Straßenbaubehörde im Lageplan dargestellt werden.
- Zu weiteren widersprüchlichen Aussagen, siehe unten Sg. Naturschutz.

Arbeitsbereich "Bauwesen - technisch":

## **Die Gemeinde Grafenwiesen beabsichtigt die Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Ortskern" im OT Grafenwiesen.**

Statt des im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1985 geplanten Großparkplatzes mit einer städtebaulich notwendigen Grünfläche als Ortsrandeingrünung zur Staatsstraße im Nordwesten und im Südwesten soll ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben zur Sicherung einer zukünftig nachhaltigen Nahversorgung der Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs entstehen.

### **A) Planzeichnung**

Die Darstellung der „Bauverbotszone“ und der „Baubeschränkungszone“ sollte auf die geplante bebaubare Fläche angepasst werden.

Zur Verdeutlichung, insbesondere zur exakten Grenzziehung im Grenzbereich zwischen Änderung und Aufhebung, sind zwei Planzeichen für die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und für die „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung“ zu verwenden. Eine entsprechende Plangrafik ist zu verwenden und in die Festsetzungen durch Planzeichen aufzunehmen. (Evtl. Planzeichen 15.13 in zwei verschiedenen Farben)

### **B) Textliche Festsetzungen**

#### § 2 Maß der baulichen Nutzung

##### (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

Bei der Festsetzung des unteren Bezugspunktes zur Ermittlung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen mit 418,30 n. ü. NHN sollte die vorgesehene Spanne von +/- 0,50 m deutlich reduziert werden. (Zumal diese Spanne in der Begründung, Seite 16, nicht erwähnt ist.)

Die zulässige Wandhöhe und die zulässige Gesamthöhe sollten von den Bezeichnungen geändert werden. Die „Wandhöhe“ sollte als „Traufwandhöhe oder Oberkante der Attika bei Flachdächern“, die „Gesamthöhe“ sollte als „Gebäudehöhe“ bezeichnet werden. Die Definitionen in 4. und 5. müssten dahingehend noch angepasst werden.

#### § 3 Bauweise, Grenzabstände

##### (1) Bauweise

Bei der Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist die maximal zulässige Gebäudelänge noch zu ergänzen.

##### (3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Aus nachbarschutzrechtlichen Gründen sollte eine Regelung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung festgelegt werden.

#### § 6 Geländeänderungen, Stützmauern

Die Formulierung: „Geländeänderungen sind naturnah mit Böschungen mit einer max. Neigung von 1 : 1,5 (Höhe : Breite) auszuführen.“, sollte mit einer maximalen Höhe bezogen auf den bestehenden Geländeverlauf ergänzt werden.

Für die Festsetzung der maximalen Höhe von Stützmauern ist eine untere Bezugshöhe, z.B. „gemessen vom geplanten Gelände“ zur Ermittlung dieser Höhe zu ergänzen.

### § 8 Gestaltungsfestsetzungen

Bei den ortsbildgestalterischen Festsetzungen ist darauf zu achten, dass Proportionen und Materialien der Gebäude auf die bestehende Bebauung im Umfeld und besonders auf die Ortsrandlage abgestimmt werden. Auf eine Fassadengliederung sollte geachtet werden.

#### (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Es sollten Materialien und Farben festgesetzt werden, die zulässig sind (positive Regelung).

#### (3) Werbeanlagen

Bei freistehenden Werbeanlagen ist zur jeweiligen Ermittlung der maximal zulässigen Höhen eine untere Bezugshöhe zu ergänzen.

### 3. Sachgebiet "Abfallrecht":

Im Rahmen der Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Ortskern" im OT Grafenwiesen durch die Gemeinde Grafenwiesen schließen wir uns der bodenschutzfachlichen Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg an:

**Vorschlag für textliche Hinweise (Seite 13) in Bezug auf Bodenschutz und Altlasten:**  
„Im Bereich des Bebauungsplanes „Ortskern“ der Gemeinde Grafenwiesen sind keine Altlasten bekannt. Einmalig sind oberflächennah erhöhte PAK-Gehalte (Asphaltbruchstücke) nachgewiesen worden, die im Rahmen der Bebauung auszuheben oder durch vollständige Befestigung zu sichern sind.“

### 4. Sachgebiet "Technischer Umweltschutz":

Die Gemeinde Grafenwiesen plant die Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Ortskern" im OT Grafenwiesen.

Anlass für die Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Ortskern" im OT Grafenwiesen ist der geplante Neubau eines Lebensmittelvollsortimentes im Ortskern der Gemeinde Grafenwiesen. Dieser soll die langfristige Sicherung einer zukünftigen und nachhaltigen Nahversorgung der Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten.

Ziel und Zweck der Planung ist durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Einzelhandel die Zulässigkeit für das geplante Bauvorhaben zu schaffen.

Der vorgesehene Standort erstreckt sich über die Fl.Nrn. 205/1, 201/4, 205 sowie auf einem Teilstück der Fl.Nr. 362 in der Gemarkung Grafenwiesen. Flurstücke, die nicht für die Planung und Errichtung des Einzelhandelbetriebes vorgesehen sind, werden innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.

Nachdem der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, wird dieser im Parallelverfahren ebenfalls geändert.

Das Planungsgebiet wird im Nordwesten von der Staatsstraße 2140 begrenzt. Im Norden, Osten und Süden befinden sich zum Teil Wohnbereiche und zum Teil gewerblich genutzte Bereiche.

Im Planungsgebiet sind Emissionen durch Anlieferer und Kundenverkehr zu erwarten. Außerdem sind Emissionen durch technische Anlagen wie Kühlanlagen etc. vorhanden.

Um die Auswirkungen dieser Emissionen feststellen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch den TÜV Hessen durchgeführt.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass an allen untersuchten Immissionsorten der Richtwert nach TA Lärm für ein Mischgebiet tagsüber unterschritten wird.

In der lautesten Nachtstunde dagegen kann der Nachtrichtwert für ein Mischgebiet von 45 dB(A) deutlich um bis zu 8 dB(A) überschritten werden.

Die kurzzeitigen Geräuschspitzen durch verschiedene Impulsvorgänge auf dem Gelände mit dem neuen Lebensmittelmarkt übersteigen in der Nachtzeit den Nachtrichtwert um bis zu 26 dB(A). Nach der TA Lärm dürfen allerdings kurzzeitige Geräuschspitzen den Richtwert in der Nachtzeit lediglich um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Aufgrund der vorhandenen Überschreitung der Richtwerte wurden in der schalltechnischen Untersuchung unter Ziffer 10.2 Schallschutzmaßnahmen formuliert.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Ortskern" im OT Grafenwiesen durch die Gemeinde Grafenwiesen keine Einwände, **wenn** die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen der schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan aufgenommen werden.

## 5. Sachgebiet "Naturschutz und Landschaftspflege":

Grundsätzlich besteht Einverständnis mit der Änderung des Bebauungsplanes. Nachdem sich für die Fl.Nr. 205 bzw. 205/1 wesentliche Änderungen hinsichtlich der versiegelten Flächen ergeben, ist die notwendige Kompensation entsprechend der neuen Festsetzungen zu bewerten und abzuarbeiten.

Gewässer:

Die bestehenden Gehölze am Totenbach, die im Geltungsbereich liegen, sind, wie bereits im früheren BBP festgesetzt, auch weiterhin zu erhalten (13.2 PlanZV).

Leider kann eine Ergänzung mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen in diesem Bereich wohl wegen bestehender Leitungen nicht umgesetzt werden.

Grünlandflächen

**Auf Grund der Artenausstattung (OE 02.05.2025) wird tatsächlich nicht von Intensivgrünland G11 ausgegangen.** Eine konkrete Bestandsbeschreibung der betroffenen Flächen liegt den Unterlagen nicht bei.

Die für die Bebauung überplanten Grünlandflächen auf Fl.Nr. 205 und 205/1 stellen sich zwar als teilweise sehr wüchsiges aber auch mäßig extensives Grünland G 21 (u.a. Großer Wiesenknopf, Wiesen-Margeriten, Ruchgras, Labkraut, Schafgarbe, Scharfer Hahnenfuß) dar. Auch ein kleinflächiger (ca. 200m<sup>2</sup>) feuchtegeprägter Nasswiesenbereich (G221 u.a. Sumpfschilf, Binsengewächse) ist hier von der Überbauung betroffen.

Die geplante deutlich extensivere Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 205/2 ist mindestens als mäßig extensives artenarmes bis artenreiches Grünland anzusprechen (G211 bzw. G212 Wiesen-Margeriten, Kriechender Günsel, Schafgarbe, Großer Wiesenknopf, Ruchgras).

Grundsätzlich ist die genannte Fläche als Ausgleichsfläche geeignet und eine weitere Aufwertung (Mahdregime, Verzicht auf jegliche Düngung/ Gülleausbringung) wird ausdrücklich begrüßt.

## Artenschutz

Die Einschätzung hinsichtlich von Bodenbrütern und gehölbewohnenden Arten wird geteilt. **Die vorgelegte Relevanzprüfung passt nicht mit den festgestellten Verhältnissen auf der im B-Plan dargestellten Ausgleichsfläche zusammen.** Es konnten keine Torfmoose festgestellt werden, tatsächlich sind beide Flächen (Ausgleich und Eingriff) mit Großen Wiesenknopf flächig bewachsen.

Es wird empfohlen, um eine Betroffenheit des Wiesenknopf-Ameisenbläulings auszuschließen, als „worstcase-Maßnahme“ auf den neu eingesäten Flächen der Gemeinde am Bahnhof, z.B. auf Fl.Nr. 189, Wiesenknopf zu säen oder durch Mahdgutübertragung aus der Ausgleichsfläche zu etablieren. Diese Maßnahme ist von einem qualifizierten Planungsbüro/ Fachpersonal auszuarbeiten und umzusetzen.

## Landschaftsbild/ Ortsbild

Grafenwiesen liegt im Naturpark Oberer Bayerischer Wald. Naturparke dienen der Erhaltung und Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzungsformen geprägten Landschaft. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses typischen Landschaftsbildes des Naturparks Oberer Bayerischer Wald gilt es daher zu bewahren. Auch die Landesplanung sieht darin wegen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes einen Schwerpunkt. Die Umsetzung einer ortsbildprägenden Ein- und Durchgrünung ist daher besonders wichtig und sollte von der Gemeinde daher auch im Hinblick auf den Naherholungsbereich am Bahnhof konsequent verfolgt werden.

## Eingriff:

**Die Ausgleichsberechnung ist den tatsächlichen Gegebenheiten im Hinblick auf eine rechts-sichere Planung insbesondere auf der Ausgleichsfläche und hinsichtlich des Nasswiesenbereichs der Eingriffsfläche anzupassen und zu aktualisieren.**

Die neu eingesäte Fläche auf Fl.Nr. 195 würde sich vom Aufwertungspotential in Kombination mit der Artenschutzmaßnahme zusätzlich zu 205/2 anbieten.

Ein Schröpfschnitt auf der Fl.Nr. 205/2 ist wegen der jahrelangen extensiven Nutzung nicht erforderlich. Das vorkommende Artenpotential ist nach aktuellem Stand ausreichend, eine Bepflanzung mit Obstbäumen ist nur mit einem minimalen Abstand von 10 m zielführend.

Die Festsetzungen zur Ausgleichsfläche sind zu konkretisieren.

## 6. Sachgebiet "Gartenkultur und Landespflege":

Im Sinne einer guten Ortsgestaltung und aufgrund der Klimaerwärmung ist es unverzichtbar, Vorgaben zur Durchgrünung zu treffen. Dies ist nur über § 9 Baugesetzbuch möglich. Dies liegt an der Änderung der BayBO zum 01. Oktober 2025, die bestehenden Freiflächengestaltungssatzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 a.F.) und Grünordnungssatzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 a.F.) mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft treten lässt. Detaillierte, positiv regelnde Vorgaben zur Begrünung, Bepflanzung usw. von Freiflächen sind künftig über die BayBO nicht mehr möglich. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 n.F. ermöglicht es den Gemeinden nur, ein Verbot von Bodenversiegelung, nicht begrüntem Steingärten und ähnlich eintöniger Flächennutzung zu regeln. Hiermit können Gemeinden auch künftig sog. Schottergärten verbieten.

Auf der Staatsstraße fahren viele Touristen. Eine gute Gestaltung ist an der „Schauseite“ Grafenwiesens daher von großer Bedeutung.

Es wird daher dringend empfohlen eine klare Regelung für die Gestaltung der Freiflächen zu treffen.

Da in Sichtdreiecken die Pflanzung von Bäumen möglich ist - sie sind ein „Hindernis“, um das herumgeschaut werden kann -, wird an der Westseite eine durchgängige Baumreihe empfohlen. Diese würde, neben der ökologischen Aufwertung, durch den Wechsel von Schatten und Lichtpassagen und die akustische Veränderung beim Vorbeifahren, den Verkehrsteilnehmer aufmerksamer werden lassen und seine Geschwindigkeit reduzieren.

In Zeiten des Klimawandels ist es unverzichtbar, befestigte und versiegelte Flächen zu beschatten. Unbeschattete Flächen heizen sich tagsüber auf und geben diese Hitze nachts dann weiter ab. Es kommt daher zu keiner Abkühlung der Gebiete. Empfohlen wird dazu eine Pflanzung von schattenspendenden groß- und mittelkronigen Bäumen alle 10 m, insbesondere auf den Parkplatzflächen. Eine freie Pflanzfläche von 16 m<sup>2</sup> ist als Minimum für eine gute Baumentwicklung anzusetzen. Bei der Bepflanzung der parkplatzgliedernden Flächen ist eine Verwendung nur heimischer Gehölze nicht möglich, sie sind meistens zu hoch. Es sollte daher ein Ziergehölzanteil von 50% ermöglicht werden.

## **7. Sachgebiet "Wasserrecht":**

### **Rechts- / Fachbereich: Gewässerausbau**

Die Gemeinde Grafenwiesen beabsichtigt eine Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ im Ortsteil Grafenwiesen, um dort einen Lebensmitteleinzelhandel anzusiedeln.

Im Südwesten des Planbereichs liegt der Totenbach, ein Gewässer III. Ordnung.

Der Totenbach ist in den Planunterlagen zeichnerisch dargestellt.

Auch im Umweltbericht wird auf die Auswirkungen des Vorhabens auf das Gewässer eingegangen. Unter anderem heißt es dort unter Nr. 2.4 „Umgestaltungen von Gewässern oder deren Ufer [...] sind nicht ohne vorherige wasserrechtliche Genehmigung zulässig.“ Es wird empfohlen, vor dem Wort „Umgestaltung“ in Anlehnung an den Wortlaut des § 67 Abs. 2 WHG das Wort „wesentliche“ einzufügen.

Die Planungen wurden im Vergleich zur frühzeitigen Behördenbeteiligung grundlegend überarbeitet. Die Baugrenzen, welche zuvor teils den Totenbach überlagerten, wurden Richtung Nordosten verlegt, sodass sie nunmehr deutlich von dem Gewässer entfernt liegen. Des Weiteren wurde in den Planunterlagen dargelegt, dass von den geplanten Stellplätzen ein Mindestabstand von fünf Metern zum Gewässer eingehalten werden soll. Dieser Streifen soll unter anderem auch der Pflege des Baches dienen. Anhand der Planunterlagen ist bei Aufnahme entsprechender Festsetzungen wohl nicht mehr von einem plangenehmigungspflichtigen Gewässerausbau auszugehen.

Gegen die kommunalen Planungen bestehen keine Einwände.

### **Rechts- / Fachbereich: Niederschlagswasserbeseitigung**

In Punkt 1 der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen sind zur Niederschlagswasserbeseitigung die folgenden Aussagen enthalten:

„Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall empfohlen.“

Diesen Ausführungen zufolge soll das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser offenbar versickern. Die Aussage, dass die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung vor der Planung der Entwässerungsanlagen erst durch geeignete Sachverständige überprüft werden soll, lässt vermuten, dass jedoch noch gar nicht zweifelsfrei feststeht, ob eine Versickerung überhaupt möglich ist. Dies sollte möglichst frühzeitig geklärt und in den obigen Ausführungen entsprechend berücksichtigt bzw. zum Ausdruck gebracht werden.

### **Rechts- / Fachbereich: ÜSG**

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von amtlich festgesetztem oder vorläufig gesicherten ÜSG. Ein wasserrechtliches Planungsverbot nach § 78 WHG besteht damit nicht. Der wassersensible Bereich ist betroffen.

Durch den Geltungsbereich verläuft im Süden der Totenbach (Gewässer III. Ordnung). In der aktuellen Planzeichnung wurde im Vergleich zum letzten Entwurf das Gebäude samt Baugrenzen weiter vom Gewässer entfernt, zwischen Gewässer und geplantem Gebäude sind nun die Parkplätze außerhalb der Baugrenzen vorgesehen.

Zur Hochwassersituation bzw. zum ÜSG dieses Gewässers liegen uns keine Informationen vor. Zu den Abflussverhältnissen wurde eine „Grundlagenbetrachtung“ vom 17.02.2025 (Ingenieurbüro Josef Tremel) mitvorgelegt. Dort heißt es auf Seite 10: „*Aufgrund der Topographie ist der Planbereich im Falle eines Starkregenereignisses **stark gefährdet** von „wild abfließendem Wasser“ und durch **Überflutung** durch das Gewässer*“. Weiter wird die Beauftragung einer hydraulischen Berechnung und die vermessungstechnische Aufnahme des Totenbaches angeraten (Seite 12).

Trotzdem hat die Gemeinde soweit ersichtlich von weiteren Ermittlungen abgesehen. Die Begründung mit Umweltbericht enthält unter „Nr. 2.4 Schutzgut Wasser“ keine belastbaren Aussagen zu den Abflussverhältnissen oder möglichen Hochwassergefahren. Zu Überschwemmungsgefahren heißt es dort: „*Nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen der Gemeinde sind aus der Vergangenheit keine Probleme mit wildabfließendem Wasser bzw. über die Ufer tretende Abflüsse bekannt*“.

Demnach sind offenbar keine weiteren Ermittlungen vorgesehen. Etwaige Schäden durch wild abfließendes Wasser sollen durch eine Geländegestaltung der Außenanlagen vermieden werden, die in § 6 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen beschrieben ist. Wie genau die Geländegestaltung der Parkplätze in Gewässernähe erfolgen wird, geht daraus noch nicht hervor.

Ob damit das Gewässer und etwaige Überschwemmungsrisiken angemessen berücksichtigt werden können, sollte ggf. durch Abstimmung mit dem WWA geklärt werden. Aus rechtlicher Sicht kann ohne Kenntnis des maßgeblichen Überschwemmungsbereiches eine Gefährdung der Bebauung, eine Beeinträchtigung von Rückhalteflächen oder des Wasserabflusses durch die zu erwartende Bebauung nicht zuverlässig ausgeschlossen werden.

Wir bitten Sie, die vorstehend aufgeführten Stellungnahmen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns erneut zu beteiligen. Auf § 4 a Abs. 3 BauGB wird hingewiesen (erneute Veröffentlichung/Öffentlichkeitsbeteiligung).

Für Rückfragen stehen Ihnen das Sachgebiet Bauwesen sowie die weiteren beteiligten Fachstellen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
gez.

[Redacted]

Landratsamt Cham  
Sachgebiet Bauwesen

[Redacted]

Internet: [www.landkreis-cham.de](http://www.landkreis-cham.de)