



LANDRATSAMT CHAM



Landratsamt Cham • Postfach 1432 • 93404 Cham

Gemeinde Grafenwiesen
Rathausplatz 6
93479 Grafenwiesen

Öffnungszeiten und ÖPNV-Infos unter www.landkreis-cham.de

Ihr Zeichen: Martin Fechter
Ihre Nachricht vom: E-Mail vom 15.03.2024
Unser Zeichen: **BauR-6102. 7-547-2024-BP**
Unsere Nachricht vom: **B.Nr. 10.01.04.01**

Wer ist zuständig: [REDACTED]
Erreichbar: Mo. - Do. von 08.00 bis 12.00 Uhr
Zimmer-Nr.: 239
Telefon: +49 (9971) 78-492
Telefax: +49 (9971) 845-492
E-Mail: [REDACTED]@lra.landkreis-cham.de
Datum: 24.04.2024

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu der geplanten Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes „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 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 "Mitterfeld III" im OT Michelsneukirchen durch die Gemeinde Michelsneukirchen bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle **keine Bedenken, wenn** die unten aufgeführten Grundsätze des vorbeugenden abwehrenden Brandschutzes in der weiteren Planung und bei Durchführung der Erschließungsmaßnahmen eingehalten werden.

- Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der 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.

Adresse:
Landratsamt Cham
Rachelstraße 6
93413 Cham

Telefon: +49 (9971) 78-0
Internet: www.landkreis-cham.de
E-Mail: 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

- 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":

Grundsätzlich sind alle Festsetzungen hinsichtlich Ermächtigungsgrundlage, Plausibilität und hinreichender Bestimmtheit zu überprüfen; die neuere Rechtsprechung bzw. Gesetzesänderungen sind zu beachten. Zum Beispiel:

- Seite 4 im Geheft: Bei der Art der Nutzung ist unter Ziffer 2 zu beachten, dass die numerische Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben („Ein ...“) nach der ständigen Rechtsprechung des BVerwG unzulässig ist. Mit Schreiben vom 22.03.2021 hat die Landesrechtsanwaltschaft Bayern ein Urteil des BayVG vom 03.03.2021, 15 B 20.2075, zur Verkaufsflächenbegrenzung im festgesetzten Sondergebiet als wichtige neue Entscheidung an die kommunalen Spitzenverbände übermittelt. In dem Urteil wird u. a. ausgeführt: „Eine planerhaltende Auslegung im vorgenannten Sinn setzt auch dann voraus, dass es dem Willen der planenden Gemeinde entspricht, dass auf dem (mit dem Geltungsbereich der Sondergebietsfestsetzung identischen) Baugrundstück auch mehrere Einzelhandelsbetriebe bis zum Erreichen der festgesetzten maximalen Gesamtverkaufsfläche (in der Summe) errichtet werden dürfen, wenn sie gewusst hätte, dass die numerische Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben unwirksam ist.“
- Planzeichnung und Seite 14 im Geheft: Dem Vernehmen nach wurde mit dem Staatlichen Bauamt vereinbart, dass von der Schönbuchener Straße aus keine Zufahrt erfolgt. Ggf. ist die Begründung sowie das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ insoweit anzupassen.
- Seite 3 im Geheft: In der Präambel von Satzungen sollte grundsätzlich auf die Angabe aktueller Daten zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geachtet werden, z. B. BauGB zuletzt geändert durch Art. 3 G für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023.
- Unter Bestandteile des Bebauungsplanes wird bei der Planzeichnung der Gliederungsbuchstabe B) verwendet (statt „A) Planzeichnung“).

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.

Wie bei vielen dieser Ansiedlungen wird mehr auf die Blickbeziehungen von der Straße zum Gebäude und zu den Stellplätzen Wert gelegt, als auf städtebaulich notwendige Ortsrandeingrünungen, die im vorliegenden Bebauungsplan nur mehr fragmentarisch vorgesehen sind. Eine Überstellung der Parkflächen mit Einzelbäumen fehlt ebenso.

In dieser Beziehung sollten die Festsetzungen für die Gestaltung der Außenanlagen noch deutlich verbessert werden.

A Planzeichnung

Bei der Festsetzung der bebaubaren Fläche durch Baugrenzen sind der im Südwesten liegende „Totenbach“ (Gewässer III. Ordnung), die Bauverbotszone und die notwendigen Abstandsflächentiefen zu den Grundstücksgrenzen von mindestens 3,0 m zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass auch die Flächen für die Feuerwehr und die Fluchtwege außerhalb des Gebäudes in ausreichender Breite vorhanden sein müssen.

Eine nachrichtliche Darstellung des geplanten Gebäudes im Lageplan ist nicht notwendig. Es ist jedoch festzustellen, dass sich die bebaubare Fläche Richtung Nordosten deutlich über die vorgesehene Bebauung in Richtung der Parkflächen ausdehnt.

Sollte eine Erweiterung vorgesehen sein, wäre diese bereits beim aktuellen Verfahren zu berücksichtigen.

Wenn mit dem staatlichen Bauamt die Bauverbotszone auf 11,0 m von der Fahrbahnkante vereinbart worden ist, sollte die Darstellung der „Bauverbotszone“ und der „Baubeschränkungszone“ angepasst werden.

Zur Verdeutlichung der Festsetzungen sollte eine Nutzungsschablone ergänzt werden.

B Textliche Festsetzungen

§ 3 Bauweise, Grenzabstände

(1) Bauweise

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

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

Die zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen um 1,50 m für einzelne Gebäudeteile könnte bereits bei der Festsetzung der bebaubaren Fläche berücksichtigt werden. Die Formulierung „einzelne Gebäudeteile“ ist nicht hinreichend bestimmt; ggf. sind diese weiter aufzuzählen.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es 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 auszuführen.“ ist zu unbestimmt.

Bei zulässigen Geländeänderungen durch Abgrabungen und Auffüllungen ist die jeweilige maximale Höhe bezogen auf ein bestimmtes Gelände festzulegen. Böschungen sind mit einer Neigungsangabe zu versehen.

Für die Festsetzung der maximalen Höhe von Stützmauern ist eine Bezugshöhe, z.B. „gemessen vom bestehenden Geländeverlauf“ 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.

(4) Werbeanlagen
Zulässig sind **nur**:

- a) ..
- b) ..
- c) ..

Diese Regelungen sind so zu formulieren, dass auf „3. Nicht zulässig sind:“ verzichtet werden kann.

C Begründung

9. Begründung der Festsetzungen

9.3 Bauweise und Grenzabstände

Der Mindestabstand von 11,0 m zur Fahrbahnkante der Staatsstraße (Bauverbotszone) ist noch in die Begründung aufzunehmen. (Die Baugrenzen sind bezogen auf den im Südwesten liegenden „Totenbach“ (Gewässer III. Ordnung) und die notwendigen Abstandsflächentiefen zu den Grundstücksgrenzen von mindestens 3,0 m zu begründen. Die im Süden angrenzenden Flächen sind nicht als private oder öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die erforderlichen Abstandsflächen sind zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Die Bezugshöhe für die Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhe wird für das Erdgeschoss mit 417,75 m ü. NHN festgesetzt.

Es wird empfohlen, den Bebauungsplan bei einem gemeinsamen Gespräch mit den Fachstellen im Landratsamt Cham zu erörtern.

3. 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 des Flurstücks 362 in der Gemarkung Grafenwiesen. Flurstücke, die nicht für die Planung und Errichtung des Einzelhandelbetriebes vorgesehen sind, werden innerhalb des Geltungsbereiches 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.

Auf Grund dieser Emissionen sind erhebliche Belästigungen und somit schädliche Umwelteinwirkungen an den nächst gelegenen Immissionsorten (Wohngebäuden) nicht mehr auszuschließen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sollte daher eine **schalltechnische Untersuchung** durchgeführt werden.

Durch die schalltechnische Untersuchung sollte festgestellt werden, ob durch das geplante Sondergebiet erhebliche Belästigungen und somit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorhanden sind bzw. welche Abhilfemaßnahmen erforderlich werden. In Begründung und ggf. Festsetzungen ist das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung einzuarbeiten.

Bei Beachtung dieses Punktes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände gegen die Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Ortskern“ im OT Grafenwiesen durch die Gemeinde Grafenwiesen.

4. Sachgebiet "Naturschutz und Landschaftspflege":

Die Gemeinde Grafenwiesen plant die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern" im OT Grafenwiesen.

Anlass ist die Planungsabsicht der Gemeinde Grafenwiesen, einen Lebensmittelladen im Ortskern zu errichten.

Grundsätzlich besteht Einverständnis mit der Änderung des Bebauungsplanes.

Im Südwesten des Planbereichs liegt der Totenbach (Gewässer III. Ordnung) mit Ufergehölzen bzw. Ufervegetation, die überplanten Grünlandflächen werden zum Teil sehr extensiv genutzt.

Gewässer

Die tatsächliche Betroffenheit des Totenbaches ist im weiteren Verfahren darzulegen. Die bestehenden Gehölze sind hier zwingend zu erhalten, eine Ergänzung mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen in diesem Bereich wird befürwortet.

Grünlandflächen

Die Grünlandflächen werden wegen des späten Mahdzeitpunktes zum Teil als Potentialflächen für extensives Grünland gesehen, sind aber als intensives Grünland bilanziert. Diese Diskrepanz ist in der anstehenden Vegetationszeit aufzulösen.

Artenschutz

Die Einschätzung hinsichtlich von Bodenbrütern und gehölbewohnenden Arten wird geteilt. Die Betroffenheit von Anhang IV-Arten wie Ameisenbläuling ist auszuschließen.

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.

Die dafür erforderlichen Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Eingrünung und auch Durchgrünung sind in diesem Sinne zu konkretisieren (Darstellung 1 Baum pro 6 Stellplätze) bzw. im Westen zur Durchfahrtsstraße noch nach Möglichkeit zu ergänzen.

Eingriff

Die Ausgleichsflächen sind zu konkretisieren (Fl.Nr., Sicherung).

5. Sachgebiet "Gartenkultur und Landespflege":

Folgende Punkte sind zu erwähnen:

Die Eingrünung zur Staatsstraße St 2140 fehlt im Nordwesten und Südwesten. Hier kann eine lockere Bepflanzung aus Hochstämmen mit Unterbepflanzung, die sich über die Stellplätze fortsetzt, eine freundliche und naturlebensraumfördernde Durchgrünung des gesamten Bereiches herstellen.

Alle 5 Parkplätze ein heimischer Baum, wäre eine gute Lösung. Die Baumarten sind aus der jeweiligen Naturraumliste zu entnehmen.

6. Sachgebiet "Wasserrecht":

Rechts- / Fachbereich: Gewässerausbau

Die Gemeinde Grafenwiesen beabsichtigt eine Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplans „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.

Der vorliegende Umweltbericht enthält jedoch teils widersprüchliche Angaben. Während unter „2.4 Schutzgut Wasser“ auf den Bachlauf eingegangen wird, heißt es unter „2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, dass Gewässer oder Gräben im Geltungsbereich nicht vorhanden sind. Dieser Widerspruch ist aufzulösen. Auf die baubedingten Auswirkungen auf das oberirdische Gewässer sollte zudem näher eingegangen werden.

Weiterhin ist auffällig, dass die vorhandene Baugrenze den Totenbach teilweise überdeckt. Eine Veränderung des Totenbachs ist nur mit vorheriger wasserrechtlicher Gestattung zulässig.

Vor diesem Hintergrund sollte überlegt werden, die Baugrenze vom Ufer des Gewässers abzurücken.

Andernfalls müsste für etwaige Veränderungen die entsprechende Gestattung eingeholt werden. Für diesen Fall wird darum gebeten, folgende **Hinweise** aufzunehmen:

Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers stellt einen Gewässerausbau dar (§ 67 Abs. 2 WHG), welcher gestattungspflichtig ist (§ 68 WHG).

Rechts- / Fachbereich: ÜSG

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von amtlich festgesetzten 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). Laut der Planzeichnung reichen die Baugrenzen bis nahe an das Gewässer heran bzw. überschneiden in einem kleinen Teilbereich sogar den eingetragenen Bachverlauf.

Zur Hochwassersituation bzw. zum ÜSG dieses Gewässers liegen uns keine Informationen vor. Die Begründung mit Umweltbericht enthält unter „Nr. 2.4 Schutzgut Wasser“ keine belastbaren Aussagen zu den Abflussverhältnissen oder möglichen Hochwassergefahren. Ausführungen zu diesen Belangen sollten ergänzt werden.

Sollten sich auf Grundlage eigener Kenntnisse Hochwassergefahren nicht ausschließen lassen, wird die Einholung weiterer Ermittlungen bzw. eine Beteiligung des WWA Regensburg empfohlen, damit das Gewässer sowie ggf. sein Überschwemmungsgebiet angemessen berücksichtigt werden können. Ohne Kenntnis des maßgeblichen Überschwemmungsbereiches kann eine Gefährdung der Bebauung, eine Beeinträchtigung von Rückhalteflächen oder des Wasserabflusses durch die zu erwartende Bebauung nicht ausgeschlossen werden.

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.“

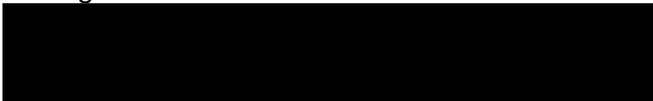
Diesen Ausführungen zufolge soll das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser offenbar versickern. Die Aussage, dass die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung vor der Planung der Entwässerungsanlagen erst durch geeignete Sachverständige überprüft werden soll, lässt vermuten, dass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

Wir bitten Sie, die vorstehend aufgeführten Stellungnahmen zu berücksichtigen und uns im weiteren Verfahren erneut zu beteiligen.

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

Mit freundlichen Grüßen
gez.


Landratsamt Cham
Sachgebiet Bauwesen


Internet: www.landkreis-cham.de