

Deckblatt

O.Nr. 34.06 Siegenstein

Gemeinde Wald

Ldkrs. Cham

Nach § 34 Abs. 2 BBauG. i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung vom 05.12.1973, geändert durch Gesetz vom 11.11.1974 (GVBl. S. 610) beschließt der Gemeinderat W a l d folgende

S a t z u n g
=====

§ 1

Die Grenzen der im Sinne des § 34 Abs. 1 BBauG. im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Dangelsdorf, Hirschenbühl, Kolmberg, Mainsbauern, Maiertshof-Sulzbach, **Siegenstein**, Süssenbach, Wald, Roßbach, Woppmannsdorf und Wutzldorf,

der Gemeinde Wald werden, wie in den als Anlagen Nr. 1 bis 11 dieser Satzung beigefügten Lagepläne M 1:5000 durch Rotumrandung gekennzeichnet, festgelegt.

§ 2

Diese Satzung tritt gem. § 34 Abs. 2 letzter Satz i.V.m. § 16 Abs. 2 Satz 2 und § 12 BBauG. mit der Bekanntmachung der Genehmigung dieser Satzung in Kraft.

Wald, den 04. Oktober 1979.

Gemeinde Wald:

(Hauzenberger)
1. Bürgermeister.

Genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Cham vom 11.12.1979
Nr. Bg. 51-610-W.

Wald, den 16. 01.1980

.....
Unterschrift

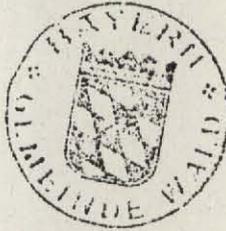


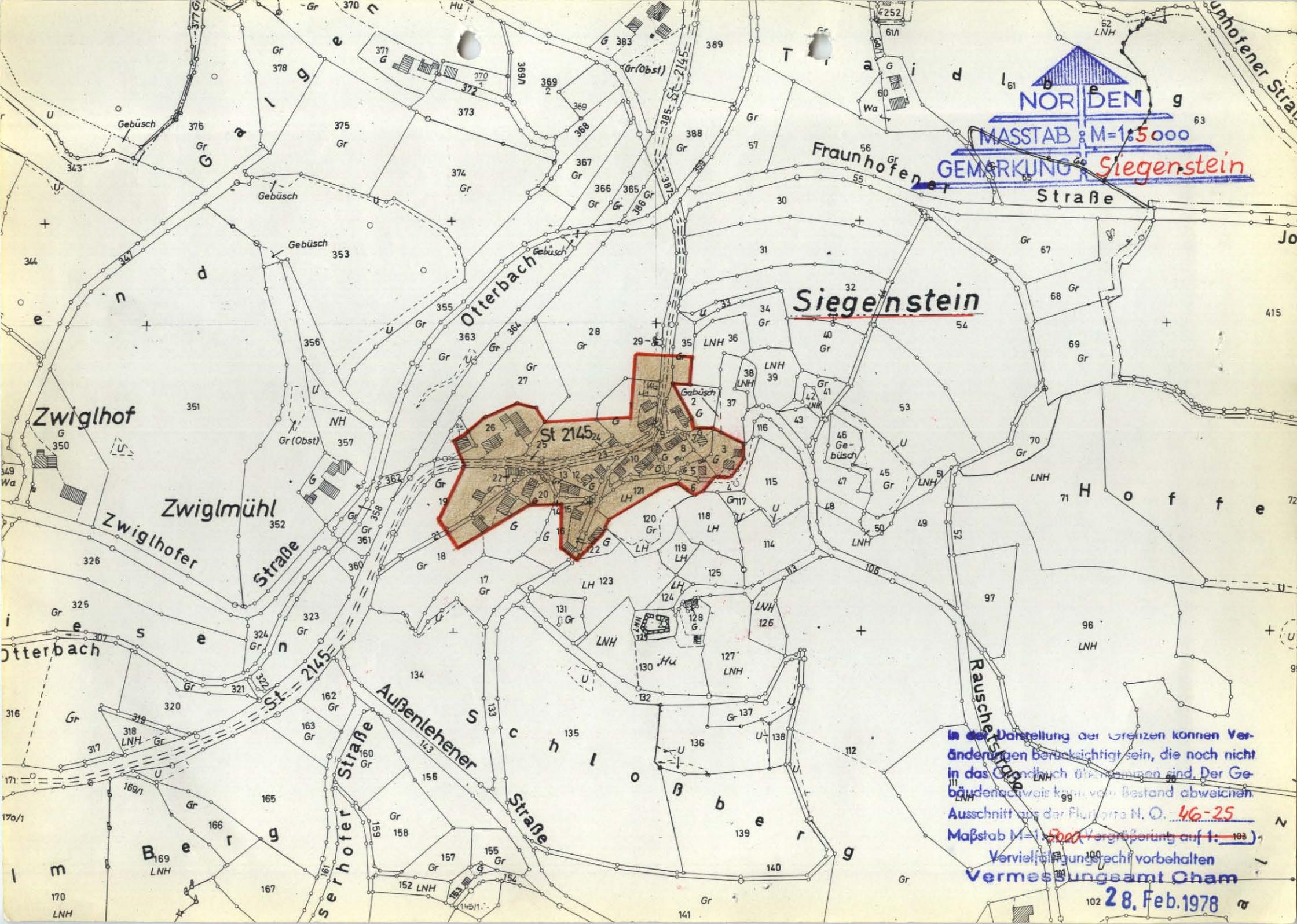
Öffentlich bekannt gemacht am : ~~21. Januar 1980~~
durch Anschlag an allen Gemeindetafeln und Hinweis auf die
Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Cham vom
25.01.1980 Nr. 4 Seite 8 .

Wald, den 06. März 1980

Gemeinde Wald:

Hauzenberg
(Hauzenberger)
1. Bürgermeister.





NORDEN
MASSTAB M=1:5000
GEMÄRKUNG Siegenstein

Siegenstein

St 2145

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudeanzahl und -art kann vom Bestand abweichen.
Ausschnitt aus der Flurkarte N. O. 46-25
Maßstab M=1:5000 Vergrößerung auf 1:1000
Vervielfältigungsrecht vorbehalten
Vermessungsamt Cham

28. Feb. 1978

Anlage Nr. 5

zur Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 2 BBauG
für die Ortschaft Siegenstein
der Gemeinde Wald
vom ...-4. Okt. 1979....

Genehmigt durch das Land-
ratsamt am 11. 12. 1979

Cham, den 11. 12. 1979
I.A.

Wanhoff

Wanhoff
Regierungsrat z.A.



~~Genehmigt~~

Bekanntmachung der genehmigten
Satzung am: 21. Jan. 1980

Wald - 6. März 1980
..... den

Gemeinde Wald

Arau en la y g r

.....
Unterschrift

1. Bürgermeister



Deckblatt

O.Nr. 34.06.I Siegenstein 1. Änderung

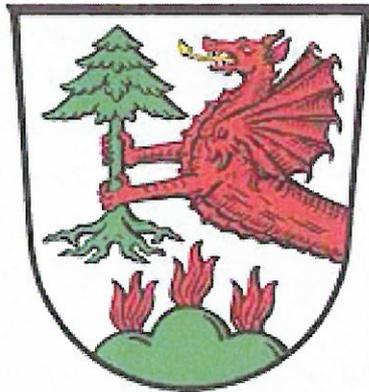
O.Nr. 34.06.I
Bestandskraft: "03.09.2015"

Sg.50

BEGRÜNDUNG ZUR ORTSABRUNDUNGSSATZUNG WALD

12. ÄNDERUNG WALD ORTSTEIL SIEGENSTEIN DECKBLATT NR. 01

GEMEINDE	WALD
LANDKREIS	CHAM
REGIERUNGSBEZIRK	OBERPFALZ



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Wald
Hauptstraße 14
93192 Wald



Hugo Bauer
Erster Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871. 974087-0 Fax 974087-29
e-mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 29.07.2015



Projekt Nr.: 15-0804/CAS_0178 948

ÄNDERUNG ZUR ORTSABRUNDUNGSSATZUNG GEMEINDE WALD ORTSTEIL SIEGENSTEIN



Zeichenerklärung

Planung

-  Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung - Erweiterung
-  Ausgleichsfläche
-  Biotopbestand zu erhalten
-  Grünlandextensivierung
-  Gehölzpflanzung (Strauchsaum)
-  Walnuss (*Juglans regia*) zu pflanzen
-  Obstgehölz zu pflanzen
-  Strauchbepflanzung

Bestand

-  Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung - Bestand
-  Flurstücksgrenze
-  amtlich kartierter Biotop mit Nummer
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Versorgungsleitung DN 150 PVC
-  Freihaltebereich



16 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

16.1 Hinweise

Pflege der Pflanzungen

Die festgesetzte Pflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind nachzupflanzen.

Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Leuchtmittel

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (natriumbedampft oder LED) zum Schutze der Insekten wird angeraten.

Fassadenbegrünung

Fassaden, Sichtschutz- sowie sonstige Architekturelemente sollten begrünt werden.

Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle sind möglichst dezentral in den Gärten zu kompostieren. Sie sollten nicht dem Müll beigesetzt werden. Der gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf als Dünger zuzuführen.

Nachbarschaftsrecht

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des BGAGB 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.

16.2 Artenlisten

Pflanzqualitäten

Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern in den ausgewiesenen Flächen durchzuführen, wobei diese Mindestpflanzqualitäten gelten:

Bäume der Wuchsklasse 1

Einzelbaum: Qualität: H, m.B., StU mind. 14-16, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Bäume der Wuchsklasse 2

Einzelbaum: Qualität: H, m. B., StU mind. 12-14, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Obstgehölze

Einzelbaum: Qualität: H, o. B., StU mind. 10-12

Sträucher / geschnittene Hecken

Qualität: Str, 60-100

Schling- und Kletterpflanzen

Qualität: m.Tb, mind. 2 Triebe

Artenliste heimischer Gehölze

In Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation eignen sich nachfolgende Arten besonders zur Begrünung im Landschaftsausschnitt:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer pseudoplatanus	Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichbare Arten.

Bäume 2. Wuchsordnung

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche

und vergleichbare Arten.

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europeae	Gemeines Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus racemosa	Roter Holunder

und vergleichbare Arten.

Klettergehölze

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolia	Jelängerjelleber
Rosa in Sorten	Kletterrosen
Vitis vinifera	Echter Wein

und vergleichbare Arten.

Obstbäume

Äpfel:	Bohnapfel Engelsberger Große Kasseler Renette Hauxapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm
Birnen:	Bayerische Weinbirne Doppelte Philipps Neue Poiteau
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Walnüsse:	Nr. 26 Nr. 139

und vergleichbare Sorten.

Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zu freien Landschaft ist von der Verwendung von Nadelgehölzen, Lebensbäumen, Scheinzypressen sowie von Gehölzen mit Sonderwuchsformen (wie Trauer-, Hänge-, Zwerg-, Korkenzieherwuchsform) abzusehen.

Deckblatt

O.Nr. 34.06.II Siegenstein 2. Änderung

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zur Abgrenzung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Siegenstein

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) i. V. m. Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737), hat der Gemeinderat der Gemeinde Wald am 06.08.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Siegenstein werden festgelegt.

§ 2

Abgrenzung/Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Siegenstein wird unter Einbeziehung der folgenden Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

<u>Fl.Nr.</u>	<u>Umfang</u>
2 (TF), Gemarkung Siegenstein	ca. 1.195 m ²
2/1 (TF), Gemarkung Siegenstein	ca. 680 m ²
35 (TF), 35/1 (TF), Gemarkung Siegenstein	ca. 825 m ²

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten und abgerundeten Bereiche des Ortsteils Siegenstein der Gemeinde Wald ist in den beigefügten Lageplan vom 28.11.2019 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 4

In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wald, 17.09.2020



Barbara Haimerl

Barbara Haimerl
Erste Bürgermeisterin

Bekanntmachungsvermerk

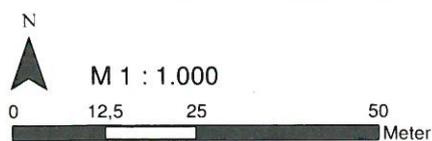
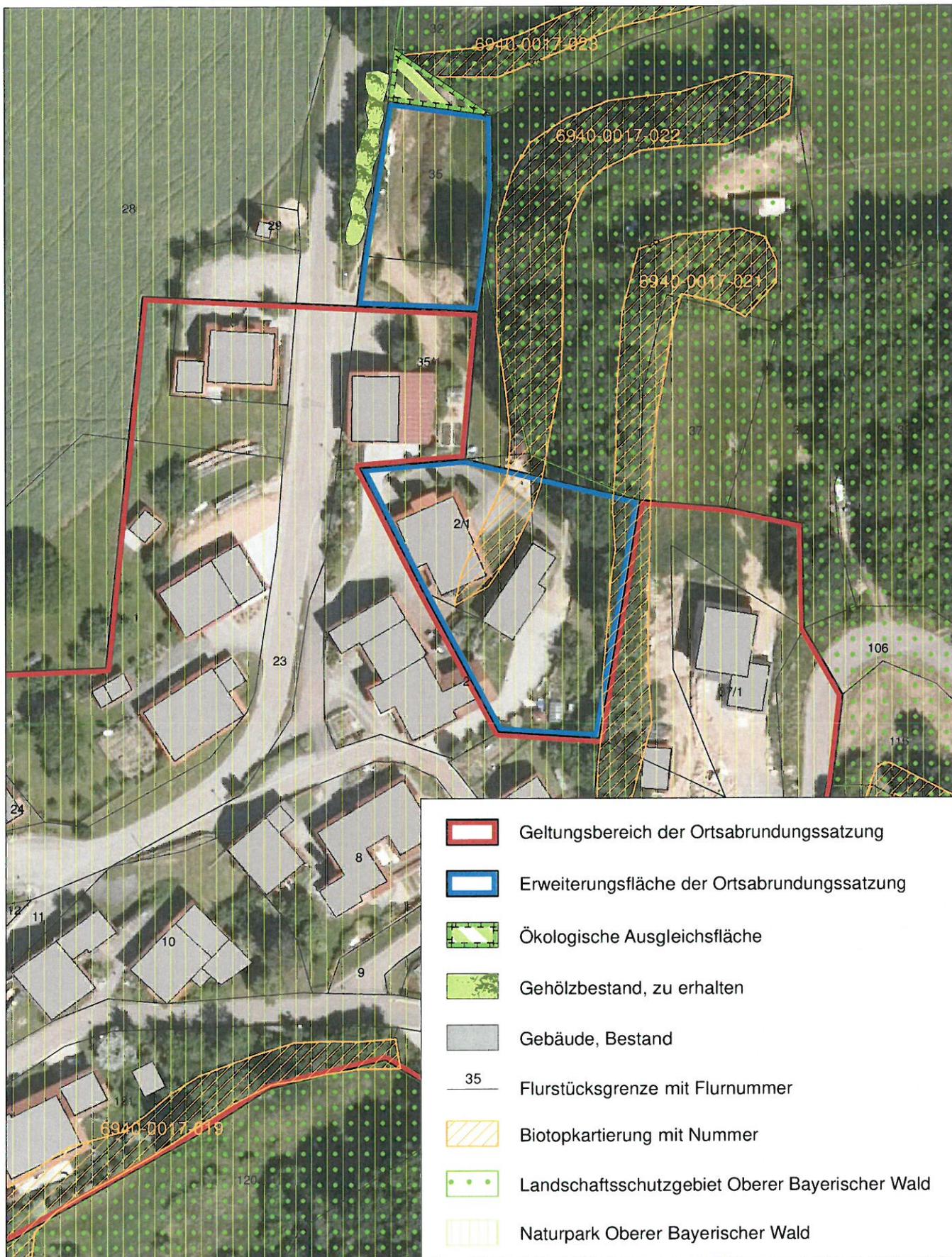
Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Wald und der Verwaltungsgemeinschaft Wald am 17.09.2020 Abgenommen am: _____

Wald, den 17.09.2020

[Signature]

Unterschrift, Dienstbez.

LAGEPLAN ZUR ORTSABRUNDUNGSSATZUNG WALD (KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSATZUNG) FÜR DEN ORTSTEIL SIEGENSTEIN - DECKBLATT NR. 02



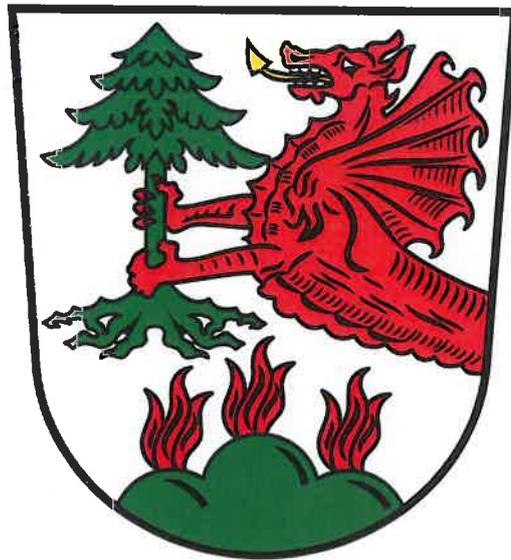
Stand: 06.08.2020

Deckblatt

O.Nr. 34.06.III Siegenstein 3. Änderung

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

WALD
CHAM
OBERPFALZ



3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Siegenstein (O.Nr. 34.06.III)



Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther -Straße 4
D-93413 Cham

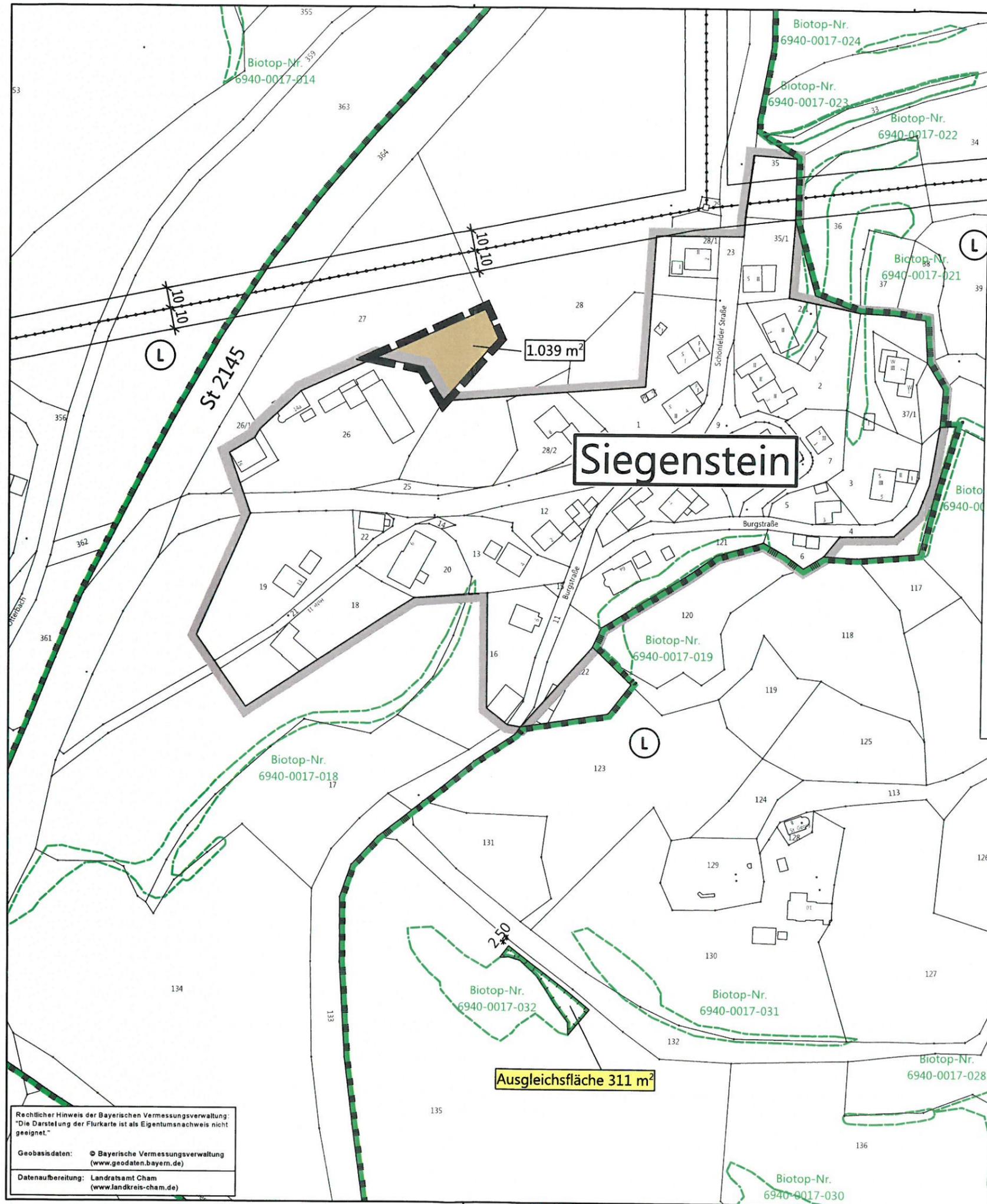
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Entwurf vom 28.06.2021
Satzungsfassung vom 07.10.2021

Deckblatt

O.Nr. 34.06.III Siegenstein 3. Änderung

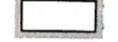


PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

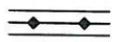
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden

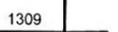
15. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung bestehender Satzungsgebiet
 Umgrenzung der Erweiterung

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

 6940-0017-014 amtlich kartiertes Biotop mit Nummer
 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)
 20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen

PLANLICHE HINWEISE

 bestehendes Gebäude
 1309 bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

Gemeinde Wald 3. Änderung Ortsabrundungssatzung Ortsteil Siegenstein



Planzeichnung
Maßstab 1:2000

Entwurf vom 28.06.2021
Satzungsfassung vom 07.10.2021

ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

 St.-Gunther-Straße 4 - D-93413 Cham
 FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
 FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."
 Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)

Satzung

zur 3. Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Siegenstein (Erweiterung), Gemeinde Wald

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Wald per Satzungsbeschluss vom 07.10.2021 die folgende **Satzung zur 3. Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Wald für den Ortsteil Siegenstein** in der Fassung vom 07.10.2021.

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des Erweiterungsbereichs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB für den im Zusammenhang bebauten **Ortsteil Siegenstein**, Gemeinde Wald, werden, wie im beiliegenden Lageplan M 1:2000 durch beige hinterlegte Flächen gekennzeichnet, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erweitert.

Der Geltungsbereich der bisher bestehenden Satzung ist grau hinterlegt umrandet.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzfachliche Ausgleich ist auf der im Lageplan M 1:2000, Fassung vom 07.10.2021, festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit standortheimischen Gehölzen gemäß der in der Begründung beschriebenen Maßnahmen zu erbringen.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Wald, den 08. Okt. 2021

Gemeinde Wald



Haimerl Barbara, 1. Bürgermeisterin



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wald hat in seiner Sitzung vom 01.07.2021 die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Siegenstein (O.Nr.34.06.III) beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Siegenstein in der Fassung vom 28.06.2021 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2021 bis 17.08.2021 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 06.07.2021.

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Siegenstein in der Fassung vom 28.06.2021 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.07.2021 bis zum 17.08.2021.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom 07.10.2021 die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Siegenstein in der Fassung vom 07.10.2021 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten

Die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Siegenstein (Erweiterung) (O.Nr.34.06.III) in der Fassung vom 07.10.2021 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB am 08. OKT. 2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die 3. Änderung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Siegenstein (O.Nr.34.06.III) wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Wald, Hauptstraße 14, 93192 Wald, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Wald, den 08. OKT. 2021

Gemeinde Wald



Haimerl Barbara, 1. Bürgermeisterin



Begründung

1. Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Ortsteil Siegenstein befindet sich rund 6 km südlich vom Hauptort Wald entfernt gelegen.

Der Ortsteil Siegenstein ist durch eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aus dem Jahr 1979 definiert, die die äußeren Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festsetzt.

Im Rahmen zweier Deckblattänderungen (03.09.2015 und 17.09.2020) wurden Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Der Ortsteil Siegenstein ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt, der sich vorrangig aus landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzungen in offener Bauweise auszeichnet.

Er ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579.

In der Umgebung zur überplanten Fläche, liegen mehrere Flachland-Biotope mit der Nummer 6940-0017. Jedoch befindet sich kein Biotop in der direkten Nachbarschaft.

Die geplante Erweiterungsfläche der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Siegenstein umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr.27 (TF), Gemarkung 5129 Siegenstein, Gemeinde Wald. Auf dieser Teilfläche befindet sich aktuell ein Spielplatz mit Grünfläche. Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche umfasst ca. 1.039 m². Die Fläche ist von Südwesten nach Nordosten geneigt.

An die überplante Fläche setzt sich in allen Richtungen, außer in Richtung Südwesten landwirtschaftlich genutzte Flächen fort.

Im Abstand von ca. 45 m verläuft im Norden eine Freileitung (Mittelspannung) der Bayernwerk Netz GmbH.

Die nächstgelegene Staatsstraße St 2145 `Siegensteiner Straße` befindet sich ca. 100 m westlich des Geltungsbereichs.

2. Ziel und Zweck

Ziel der 3. Änderung ist die Erweiterung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Siegenstein an städtebaulich sinnvoller Stelle. Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Ortsteils Siegenstein soll somit gesichert und eine Bebauung ermöglicht werden.

Die Fläche der Fl.Nr.27 (TF), Gemarkung 5129 Siegenstein, liegt angrenzend an die bereits über Jahre bestehende Bebauung und wurde bislang als Grünfläche mit Spielplatz und zum Teil als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt. Bislang ist diese dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet und soll durch die vorliegende Änderung die bebauten Grundstücke sichern und die Ortsgrenzen sinnvoll erweitern.

Die hier neu geplante Abrundung der Bebauung fügt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung `Siegenstein` ein. Da im Umfeld des Erweiterungsbereiches bereits Gebäude sowie Nebengebäude vorhanden sind, liegt eine städtebauliche Vertretbarkeit zweifelsfrei vor.

3. Art und Maß der Baulichen Nutzung und der Bauweise

Hinsichtlich der baulichen Nutzung handelt es sich bei dem im Geltungsbereich befindlichen Grundstück um eine Fläche, die der angrenzenden Wohnbebauung zugeordnet ist und landwirtschaftlich intensiv und als Spielplatz genutzt wurde.

Hier ist der Neubau eines Wohngebäudes in offener Bauweise geplant.

4. Begründung zur 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Siegenstein (Erweiterung)

Anlass der vorliegenden 3. Änderung liegt in der Antragsstellung des Grundstückseigentümers auf Erweiterung der Ortsabrundung Fl.Nr.27 (TF), Gemarkung 5129 Siegenstein. Der Antragsteller plant den Neubau eines Wohngebäudes.

Dies ist nach aktueller Rechtslage nicht möglich, da sich diese Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsfläche ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Diese sind von dem Grundstücksbesitzer bzw. dem Vorhabenträger zu tragen und abzugelten.

Der § 34 Abs. 5 BauGB nennt Voraussetzungen, nach denen einzelne Außenbereichsflächen in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können:

Voraussetzung nach § 34 Abs. 5 BauGB	Anwendung auf die Planungsfläche
<p>Nr. 1: Das Vorhaben muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.</p>	<p>Die Planungsfläche stellt eine städtebaulich sinnvolle und bedarfsgerechte Erweiterung des Ortsteils Siegenstein dar. Die Fläche befindet sich in städtebaulich sinnvoller Lage im direkten Anschluss an bestehende Bebauung im Südwesten.</p> <p>Die 3. Änderung sieht die Einbeziehung einer Fläche von ca. 1.039 m² für den Neubau von Gebäuden vor.</p> <p>Die Planungsfläche rundet den Ort Siegenstein zur freien Landschaft hin bzw. am nordwestlichen Ortsrand neu ab. Der Gemeinderat sieht das Vorhaben mit den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Ortsteil Siegenstein als vereinbar an.</p>
<p>Nr. 2: Das Vorhaben darf nicht die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung erfüllen.</p>	<p>zutreffend</p>

<p>Nr. 3: Das Vorhaben darf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigen.</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ geplante Nutzung in offener Bauweise → fügt sich in Art, Maß, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die bestehende Bebauung ein. Es sind keine negative Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und keine negativen Emissionen zu erwarten.▪ Planungsfläche ist nur im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung und deren Gebäudebestand erkennbar und fügt sich in diesen ein → keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.▪ Erschließung der Fläche → Ver- und Entsorgung gesichert über Nachbargrundstücke Fi. Nr. 26, 25 und Fi. Nr. 27▪ nächstgelegene Biotope: es befinden sich keine Biotope in direkter Umgebung▪ Artenschutz: Aufgrund des derzeitigen Kenntnisstands wird nicht davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ff. eintreten. Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen, zumal bereits Wohnbebauungen im Umfeld vorhanden sind und der Geltungsbereich hiervon sowie von der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Nutzung als Spielplatz bereits geprägt ist. Die Belange des Artenschutzes sind jedoch zu beachten, da sich auf dem Grundstück Gehölzbestände befinden. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Die Bestandsgehölze sollten, soweit technisch möglich, erhalten werden → jahreszeitliches Verbot ist zu beachten▪ Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579, die Ortschaft Siegenstein liegt umgeben vom Landschaftsschutzgebiet. → keine negative Beeinträchtigung der Schutzziele.▪ Lage im Naturpark Oberer Bayer. Wald NP-00007 → geltende Schutzziele sind zu beachten.▪ Der Otterbach (Süssenbach) befindet sich ca. 160 m westlich des überplanten Gebiet. Das Gebiet befindet sich nicht im wassersensiblen Bereich. → keine negative Beeinträchtigung für das vorhandene Gewässer im Umfeld zu erwarten.▪ Schaffung von neuen Eingrünungen / Bepflanzungen durch Ausgleichsmaßnahmen, die neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten.▪ Teilversiegelung des Bodens ist durch die Bebauung zu erwarten.▪ negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten.▪ Keine Boden- und Baudenkmäler im Umfeld vorhanden → keine negative Auswirkung
--	---

Die Prüfung hat ergeben, dass die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB, eine Außenbereichsfläche in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, erfüllt sind.

5. Bedarf

Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen in der Ortschaft Siegenstein ist nachweislich durch den Antrag des Bauwilligen gegeben.

Durch die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen des bauwilligen Grundstückseigentümers Rechnung getragen und die Ortschaft Siegenstein sinnvoll weiterentwickelt und abgerundet werden.

Durch die Satzungserweiterung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in der Ortschaft Siegenstein festgelegt werden. Dadurch wird eine Bebauung ohne Bebauungsplan ermöglicht.

Innerhalb der geltenden Ortsgrenzen von Siegenstein stehen derzeit keine geeigneten freien Flächen für eine Bebauung zur Verfügung. Die aktuell unbebauten Flächen liegen in Privateigentum, deren Grundeigentümer nicht abgabebereit sind.

Der gegenständlich überplante Bereich kann über das Flurstück Nr. 26, 25 erschlossen werden.

Eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung, die u.a. eine Nachverdichtung von bereits bebauten Grundstücken vorsieht, ist ebenfalls nicht möglich. Die bereits bebauten Grundstücke sind soweit verdichtet, dass eine weitere Verdichtung auszuschließen ist.

Die Flächen der 3. Änderung der Ortsabrundung sollen der bestehenden Bebauung als mögliche Erweiterungsfläche angefügt werden.

Außerdem wird festgestellt, dass aktuell keine anderen freien Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs von Siegenstein zur Verfügung stehen. Es entsteht somit ein Planungserfordernis zur 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung, die der Gemeinderat am 01.07.2021 einstimmig beschlossen hat.

6. Erschließungs- und Auswirkungssituation

Die verkehrliche Erschließung der Fläche ist über eine Zufahrt auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 26 und Fl. Nr. 25 zur „Schönfelder Straße“ gegeben. Die Anbindung über benachbarte Grundstücke ist durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger privatrechtlich, durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit, zu sichern. In der Dienstbarkeit ist zu vereinbaren, dass eine Löschung nur mit Zustimmung der Gemeinde Wald zulässig ist.

Der Anschluss an die Erschließung mit einer Wasserversorgungs-, Telekommunikations- und Stromleitung in der Schönfelder Straße ist über die Nachbargrundstücke Fl. Nr. 26 und Fl. Nr. 25 gegeben. Der Anschluss für den Kanal erfolgt über das Flurstück mit der Nummer 27 am bestehenden Kanal. Der Leitungsanschluss über benachbarte Grundstücke ist durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger privatrechtlich, durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit, zu sichern. In der Dienstbarkeit ist zu vereinbaren, dass eine Löschung nur mit Zustimmung der Gemeinde Wald zulässig ist.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Die Ortschaft Siegenstein ist an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Behandlung und Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser ist durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger ordnungsgemäß zu gewährleisten. Unverschmutztes Niederschlagswasser kann als Grauwasser genutzt werden. Bei der Nutzung des Niederschlagswasser sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten.

Eine Erschließung an das öffentliche Trinkwassernetz kann nur erfolgen, wenn zwischen dem Antragsteller und den Kreiswerken Cham –Wasserversorgung-, vor Genehmigung des Bauantrags, eine Sondervereinbarung abgeschlossen und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Cham -Kreiswerke Cham (gemäß Entwurf der Kreiswerke), auf den Fl. Nrn. 25 und 26, auf Antrag des Antragstellers, eingetragen wird. Die anfallenden Kosten hat der Antragsteller / Grundstückseigentümer zu tragen.

Gemäß Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege sind keine bekannten Bodendenkmäler durch die Planung betroffen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist gem. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG 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.

Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen sowohl für die bestehenden Nutzungen im Umfeld als auch für das geplante Vorhaben ist nicht zu erwarten, da eine bedarfsgerechte Entwicklung erfolgt.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Das Vorhaben dient der Abrundung des Ortsrandes und dessen Arrondierung hin zur freien Landschaft.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in die Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden.

Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

8. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsfläche ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Für die überplante Fläche des Geltungsbereiches wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt.

Laut dem Leitfaden ist die Erweiterungsfläche der Kategorie I [Ackerfläche, intensiv gepflegte Grünflächen] und dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen. Damit ist ein Kompensationsfaktor von 0,2 – 0,5 anzusetzen.

Der erforderliche Ausgleich ist jeweils von dem Grundstückseigentümer zu erbringen. Die Kosten, die durch die Ausgleichsverpflichtung entstehen, trägt der Eigentümer. Die Flächen und Maßnahmen werden durch Grundbucheintrag zu Gunsten der Gemeinde Wald und des Freistaat Bayern gesichert.

Die Kompensationsflächen sind mit in Kraft treten der Satzung von der Gemeinde Wald an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

Bei den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen. Für Neupflanzungen sind standortheimische Laubgehölze oder Obstbaumhochstämme zu verwenden.

Ausgleichsermittlung, Vermeidungsmaßnahmen und festgesetzte Maßnahmen:

- Eingriff Fl.Nr.27 (TF), Gemarkung 5129 Siegenstein
- Fläche: 1.039 m²
- erforderlicher Ausgleich: 311 m²
- Ausgleich auf Fl. Nr. 135 (TF) Gemarkung 5129 Siegenstein; 311 m² (siehe Plandarstellung)

Maßnahmen:

Erweiterung des bestehenden Biotops mit der Nummer 6940-0017-032.

Maßnahmentyp: Anpflanzen von Einzelbäumen, Baumreihen, Baumgruppen und Alleen, Entwicklungsstadien von Hecken, Gebüsch, Feldgehölze und Waldmänteln, junge Obstwiesen.

Teilfläche: Nördlich und nordöstlich Erweiterung des Biotops 6940-0017-032 auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 135.

Ziel der Maßnahme: Ausdehnung und Ergänzung des bereits bestehenden hochwertigen Lebensraumtypen.

Begründung: Als Vermeidungsmaßnahme für die Bebauung auf dem genannten Flurstück ist ein Ausgleich notwendig, der als Erweiterung an das bestehende Biotop verwirklicht wird. Vorteil hiervon ist, dass die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege durch die räumliche Konzentration für Naturhaushalt und Landschaftsbild wirksamer verwirklicht werden kann.

Beschreibung der Maßnahme: Als Vermeidungsmaßnahme erfolgt unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände die Erweiterung des Biotops durch pflanzen von Einzelbäumen, Baumreihen, Baumgruppen, Entwicklungsstadien von Hecken, Gebüsch, Feldgehölzen und Waldmänteln. Bei der Auswahl des Pflanzguts ist die Herkunftsregion Ostbayerisches Grundgebirge (gem. Merkblatt des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz zu autochthonem Pflanzgut) zu beachten.

Zeitlicher Ablauf: in der dem Beginn der Gebäudenutzung auf den jeweiligen Flurstücken folgenden Pflanzperiode

Ausführung Herstellung: Grundstückseigentümer bzw. Vorhabensträger

Träger der Umsetzung: Grundstückseigentümer bzw. Vorhabensträger

Dauerhafte Erhaltung und Pflege: Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten und bedarfsgerecht zu pflegen. Ausgefallene Sträucher und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

Ausführung Pflege: Grundstückseigentümer bzw. Vorhabensträger

Träger der Erhaltung und Pflege: Grundstückseigentümer

Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Die Maßnahme ist vom Vorhabensträger dinglich zu sichern.