

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

WALD
CHAM
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„An der Hirschenbühler Straße,
3. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO 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





Entwurfsfassung: 02.08.2021
2. Entwurfsfassung: 07.10.2021
Satzungsfassung: 04.11.2021

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Übersichtslageplan	5
3	Planzeichnung und Legende	6
4	Festsetzungen durch Text	10
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
4.3	Bauweise (§ 22 BauNVO).....	10
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche / Abstandsfläche (§ 23 BauNVO u. Art. 6 BayBO)	10
4.5	Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	10
4.6	Gestaltung des Geländes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)...	11
4.7	Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	11
4.8	Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)	12
4.9	Grünordnerische Festsetzungen durch Text	12
4.9.1	Pflanzenverwendung / Artenliste	12
4.9.2	Öffentliche Grünflächen und sonstige öffentliche Flächen	13
4.9.3	Private Freiflächen	13
4.9.4	Einfriedungen	13
5	Textliche Hinweise und Empfehlungen	14

Satzung

Aufgrund der §§ 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. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung 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), erlässt die Gemeinde Wald den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Hirschenbühler Straße, 3. Änderung“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 04.11.2021 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 202/5, 202/6 und 202/7 (TF) der Gemarkung Wald, Gemeinde Wald mit insgesamt 1.320,55 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

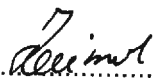
1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Wald, den 05. NOV. 2021



Erste Bürgermeisterin Barbara Haimerl

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.08.2021 die Änderung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 05.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.08.2021 bis 17.09.2021 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2021 bis 17.09.2021 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 05.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

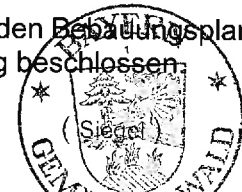
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.10.2021 bis 02.11.2021 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2021 bis 02.11.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 08.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.11.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.11.2021 als Satzung beschlossen.

Wald, den 05. NOV. 2021


Barbara Haimerl, Erste Bürgermeisterin



5. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.11.2021 wurde am 05. NOV. 2021 aufgestellt.

Wald, den 05. NOV. 2021


Barbara Haimerl, Erste Bürgermeisterin




6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05. NOV. 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Festsetzungen der 3. Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen der Bebauungspläne „An der Hirschenbühler Straße“ und „An der Hirschenbühler Straße, 1. Änderung“ innerhalb des Änderungsbereiches.

Der Bebauungsplan nach § 13a BauGB mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.

Wald, den 05. NOV. 2021


Barbara Haimerl, Erste Bürgermeisterin



2 Übersichtslageplan

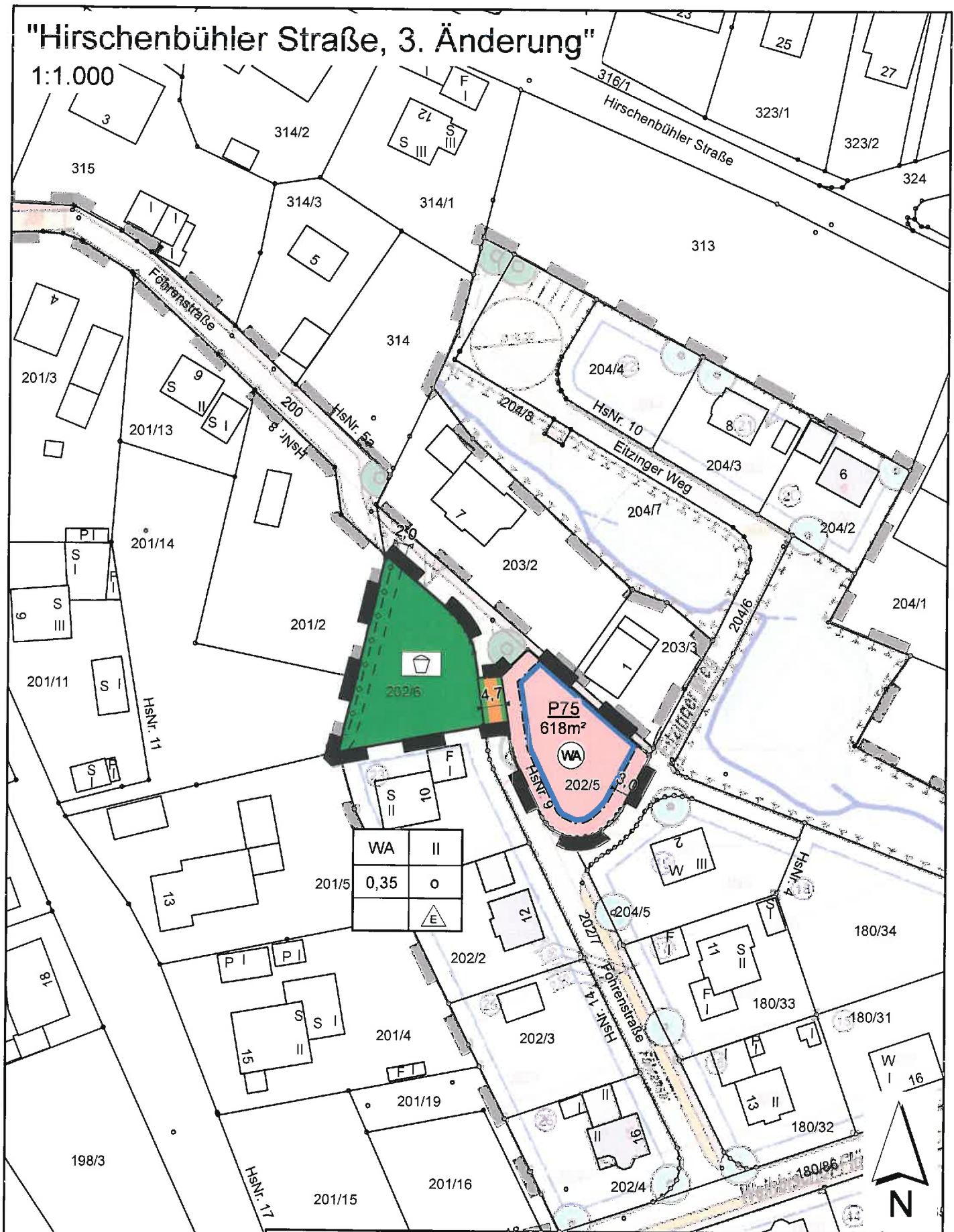


Abb.: Lage der Änderungsfläche (rot)

3 Planzeichnung und Legende

"Hirschenbühler Straße, 3. Änderung"

1:1.000



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Hirschenbühler Straße, 3. Änderung" in der Gemeinde Wald



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)

Planzeichnung

Entwurf vom 02.08.2021
2. Entwurf vom 07.10.2021
Satzungsfassung vom 04.11.2021



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

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o 3.1 offene Bauweise



3.5 Baugrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA	II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,35	o	offene Bauweise
		E	nur Einzelhäuser zulässig

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 Straßenverkehrsflächen



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



9oe Öffentliche Grünflächen



9d Spielplatz

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



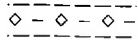
13.2 Standortvorschlag für die Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

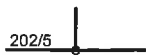


Fernwasserleitung mit 2m Schutzstreifen

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P75
618m²

Parzellennummer und -größe



Grenze des bestehenden Bebauungsplans (An der Hirschenbühler Straße, 1. Änderung)

4 Festsetzungen durch Text

Die Festsetzungen der 3. Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen der Bebauungspläne „An der Hirschenbühler Straße“ und „An der Hirschenbühler Straße, 1. Änderung“ innerhalb des Änderungsbereiches.

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Der Brandschutz bleibt gewährt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,35 festgesetzt. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (gem. § 14 Absatz 1 BauNVO) und untergeordnete Gebäudeteile (gem. Art. 6 Absatz 6 Nr. 1 und 2 BayBO) sind auf die GRZ anzurechnen. Zulässig sind max. zwei Wohneinheiten je Parzelle mit Einzelhausbebauung, eine Wohneinheit je Parzelle mit Doppelhausbebauung.

4.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offen.

Zulässig ist nur Einzelhausbebauung.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Abstandsfläche (§ 23 BauNVO u. Art. 6 BayBO)

Soweit sich aus der Darstellung der Baugrenzen keine größeren Abstandsflächen ergeben, regeln sich die Abstandsflächen nach Art. 6 Absatz 4 und Absatz 5 BayBO. Nur Garagen, Nebengebäude und Doppelhaushälften sind in der Grenzbebauung zulässig.

Nebengebäude dürfen 50,00 m³ umbauten Raum nicht überschreiten.

4.5 Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Dachform:	Satteldach, Walm-bzw. Krüppelwalmdach, Pult- und Zeltdach
Dachüberstand:	Trauf- und Giebelseitig max. 0,50 m.
Gebäudetyp:	A Erdgeschoß und Dachgeschoß (Dachgeschoß ausgebaut) B Erdgeschoß und Obergeschoß (Dachgeschoß nicht ausgebaut) C Erdgeschoß und Obergeschoß (Dachgeschoß nicht ausgebaut)
Dachdeckung:	Kleinteilige Deckung in den Farbstufen rot, grau und braun. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zugelassen. Metalldächer sowie glänzende Beschichtungen sind nicht zulässig
Dachgauben:	Zulässig nur bei Gebäudetyp A mit insgesamt max. 3,00 m ² Vorderansichtsfläche im inneren Drittel der Dachfläche, der Abstand vom Ortgang muss beiderseits mind. 2,00 m betragen.
Seitenverhältnis:	Der Hauptbaukörper darf ein Verhältnis Trauf-zu Giebelseite von 5 zu 4 nicht unterschreiten. Dies gilt nicht für Zeltdächer: Hier wird ein Seitenverhältnis von 1 : 1 empfohlen.
Untergeordnete Gebäudeteile / Anbauten / Aufbauten	Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Zwerchgiebel, Erker o.ä.) sind in ihrer Breite auf max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite zu beschränken. Ausnahmen bilden Wintergärten, die auch über die gesamte Gebäudeseite reichen dürfen.

Werkstoffe: Metall und Glas sind zugelassen.

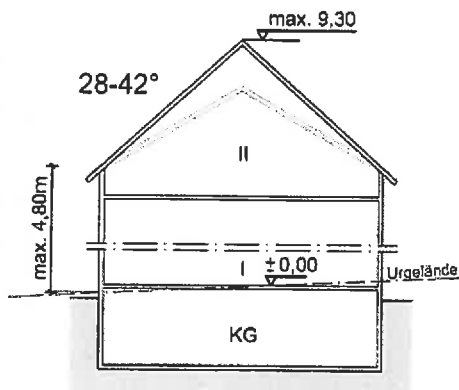
Firste der Nebengebäude sind min. 1,0 m unter dem Hauptfirst anzuordnen.

Festsetzungen
Regelbeispiele

Maximale Wandhöhen ergeben sich aus den Regelbeispielen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

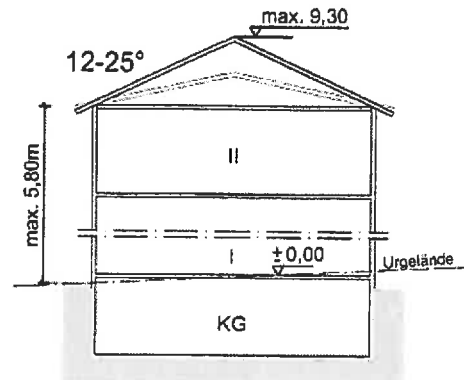
GEBÄUDETYPE: A

2 Vollgeschosse



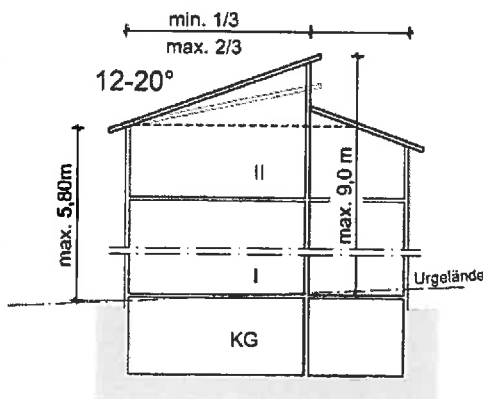
GEBÄUDETYPE: B

2 Vollgeschosse



GEBÄUDETYPE: C

2 Vollgeschosse



4.6 Gestaltung des Geländes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Das Gelände ist in seiner ursprünglichen Gestalt zu belassen, die Gebäude sind entsprechend anzupassen. Erforderliche Terrassierungen sind mit möglichst flachen Böschungen (mind. 1 : 4) harmonisch an das Gelände anzupassen.

4.7 Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Bei der Errichtung von Garagen oder Nebengebäuden an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze best. Nachbargebäude anzugleichen. Zulässig sind maximal zwei Garagenstellplätze pro Parzelle.

Kellergaragen und zwei Einzelgaragen als Grenzbebauung sind unzulässig.

Garagen können auch als Carports ausgebildet werden.

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude sind begrünte Flachdächer zulässig.

4.8 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Pro Wohneinheit ist ein PKW-Stellplatz erforderlich.

Zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist eine Fläche für Stauraum mit einer Tiefe von 5,00 m vorgeschrieben, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

Als Belagsart ist in Grundstückszufahrten und nicht überbaubaren Stellflächen grundsätzlich nur Rasenpflaster, Rasengittersteine bzw. sonstige durchlässige Deckschichten zugelassen.

4.9 Grünordnerische Festsetzungen durch Text

4.9.1 Pflanzenverwendung / Artenliste

Die Artenauswahl für Großbäume, Sträucher und Gehölze ist aus der natürlichen Vegetation des Landschaftsraumes abzuleiten.

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Birke
Fagus sylvatica	- Buche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Sambucus racemosa	- Trauben-Holunder

Obstbaumarten (Mostäpfel und -birnen):

Äpfel:	Bohnapfel, Jakob Fischer, Hauxapfel, Engelsberger, Kaiser Wilhelm
Birnen:	Hofratsbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne
Walnuss, Süß- od. Sauerkirsche, Quitte, Zwetschge und Pfirsich	

Pflanzqualifikation (Mindestpflanzqualität):

Pflanzgröße für einzelne Bäume:	Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v., m.B., STU 18 – 20 cm
Pflanzgröße für geschlossene Pflanzungen:	Bäume als Heister, 2 x v., Höhe 100 - 150 Sträucher und Büsche, v. Str., 3 - 5 Triebe, 60 - 100

4.9.2 Öffentliche Grünflächen und sonstige öffentliche Flächen

Pflanzungen auf öffentlichem Grund

Bei Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichem Grund ist grundsätzlich auf die Gehölzarten der angeführten Pflanzliste zurückzugreifen. Baumreihen innerhalb zusammengehöriger Bereiche bestehend aus einer Baumart, während Baumgruppen sich aus mehreren Baumarten in regelmäßig geordnetem Wechsel zusammensetzen. Die durch Planzeichen dargestellte Anzahl der Bäume ist eine Mindestanzahl. Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche ist von der Gemeinde ein Bepflanzungsplan zu erstellen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens nach Abschluss der Erschließungsarbeiten zu bepflanzen.

Der Abstand von Baum- und Strauchpflanzungen zu unterirdischen Leitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

Flächenbegrünung

Die flächige Begrünung der öffentlichen Flächen außerhalb der Pflanzungen erfolgt als Wiese oder Rasen. Dabei müssen alle nur extensiv genutzten Flächen (z.B. Randflächen der Pflanzungen) mit Wiese begrünt werden; der Oberboden (ca. 5 - 10 cm stark) ist hier mager zu halten.

4.9.3 Private Freiflächen

Es ist grundsätzlich auf die Gehölzarten der angeführten Pflanzlisten zurückzugreifen.

In Privatgärten ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder sonstiger Baum aus der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Bäume aus dem Pflanzangebot werden angerechnet.

4.9.4 Einfriedungen

Als straßenseitige Einfriedung sind senkrechte Holzplatten- od. Hanichelzäune sowie korrosionsfreie Metallzäune mit einer max. Höhe von 1,40 m zulässig.

Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,40 m nicht überschreiten.

Sockel sind nicht zulässig. Die Unterkante des Zaunes ist kleintierdurchlässig mit einem Abstand zur Geländeoberkante von mindestens 15 cm auszubilden.

Zulässig sind auch freiwachsende Hecken, Scheinzypressen jedoch ausgeschlossen.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/ Müllentsorgung	<p>Der Änderungsbereich kann mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzte Verkehrsfläche verfügt über eine genügende Breite. Die Müll- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.</p> <p>Die Abfallentsorgung bzw. Verwertung erfolgt durch die Kreiswerke Cham. Die Weiterbehandlung des anfallenden Mülls erfolgt im Müllentsorgungszentrum Schwandorf.</p>
Altlasten	<p>Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt.</p> <p>Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.</p>
Bauantrag / Höhenentwicklung	<p>In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Höhere Geländeunterschiede sollten durch terrassenförmige Gestaltung überwunden werden.</p> <p>Bei den Bauvorlagen wird ein Freiflächengestaltungsplan empfohlen.</p>
Beleuchtung / Lichtverschmutzung	<p>Zur Vermeidung von Lichtemissionen, sind möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen sowie die Ausrichtung der Lichtkegel in Richtung der Stellplätze oder Bebauung vorzusehen.</p> <p>Es sollten ausdrücklich nur insekten- und fledermausunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) verwendet werden.</p> <p>Auf die Problematik der Lichtverschmutzung wird hingewiesen. Zum Verzicht auf überflüssige Beleuchtung wird aufgerufen.</p>
Brandschutz	<p>Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes ist unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ erfolgt. Die Verkehrsflächen sind ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>Die notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG ist sichergestellt.</p> <p>Die Wasserversorgung der Kreiswerke Cham kann ein Löschwasservolumen von 48 m³/h bzw. 800 l/min über eine Dauer von 2 Stunden hinweg aus seinem Leitungsnetz liefern. Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde Wald und dem Wasserversorgungsunternehmen (einstimmig).</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Die Gebäude sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es</p>

	sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.
Brauchwassernutzung / Entwässerung	Regenwasser kann als Brauchwasser gesammelt und genutzt werden. Dafür muss die Zisterne auf mindestens 6,00 m ³ erweitert werden. Jede Parzelle kann eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3,00 m ³ mit einem Überlauf an die öffentliche Niederschlagswasserentsorgung errichten. Vor der Überplanung der Grünfläche muss die bestehende Wasserleitung genau eingemessen werden. Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet werden.
Denkmalschutz	Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Änderungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- und Baudenkmäler vor. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.
Energieverbrauch	Um einen geringen Energieverbrauch zu erreichen, ist der Bebauungsplan so gestaltet, dass eine weitgehend passive und aktive Sonnenenergienutzung möglich ist. Es wird empfohlen, diese Möglichkeit entsprechend auszuschöpfen und Elemente der Niedrigenergie- und Passivhausweise umzusetzen.
Erschließung	Die Verkehrserschließung des Baugebietes ist abgeschlossen. Die Änderungsfläche ist über die bestehende „Föhrenstraße“ im Süden erschlossen.
Fasadengestaltung	Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen, welche Kollisionen von Vögeln weitgehend vermeiden Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.
Garagen und Stellplätze	Garagen und überdachte Stellplätze sollten mit Kletterpflanzen begrünt werden.
Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftritt, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigenpflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG i.V.m. Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen ist zu beachten.
Grünordnung	Es wird auf eine ordnungsgemäße Pflege der Hecken, insbesondere entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen, hingewiesen. Vor allem das regelmäßige Zurückschneiden von überhängenden Ästen trägt zur Verringerung von Grenzkonflikten bei. Bei der Geländegestaltung entstehende Böschungen sollten durch heimische Laubgehölze bepflanzt werden. Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsch usw. nicht in der Zeit vom 01.03 bis 30.09 abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.
Oberflächenwasser	Abfließendes Oberflächenwasser der Privatparzellen darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen (Bereich Grundstückszufahrten) oder in umgebende private Grundstücke abgeleitet werden.

Regenerative Energien	Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme.) ist anzustreben.
Schallschutz und Wärmedämmung	Schallschutzfenster der Klasse 3 sowie die Dämmung der Dachhaut (zwischen 35 und 40 dB) sind, auch zu Zwecken der Wärmedämmung, empfehlenswert. Gleiches gilt für Wintergärten. Schlafräume und Wohnräume sollten an der der Kreisstraße CHA 26 abgewandten Gebäudeseite platziert werden.
Schmutzwasser (entsorgung)	An das bestehenden Kanalsystem in der öffentlichen Verkehrsfläche, welches das Schmutzwasser der geplanten Wohnbauflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde Wald weiterleitet, kann angeschlossen werden. Das Schmutzwasser der Parzellen ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
Stellplatznachweis	Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen.
Strom, Telekommunikation & Wasser(versorgung)	Die Erschließung des Baugebietes „An der Hirschenbühler Straße“ ist abgeschlossen. An die vorhandenen technischen Infrastrukturen kann angeknüpft werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist die Freihaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von unterirdischen Versorgungsleitungen zu beachten.
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionschutzrecht wird hingewiesen.
Zugänglichkeit zu Normblättern	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

WALD
CHAM
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

**„An der Hirschenbühler Straße,
3. Änderung“**

- Begründung -

Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:



Entwurfssfassung: 02.08.2021
2. Entwurfssfassung: 07.10.2021
Satzungssfassung: 04.11.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Geografische Lage, Topografie	4
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	6
3.3	Verfahrenswahl.....	6
4	Bedarfsbegründung	7
5	Inhalte der Änderung	7
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	8
6.1	Erschließung.....	8
6.1.1	Verkehrerschließung	8
6.1.2	Trinkwasserversorgung	8
6.1.3	Schmutzwasserentsorgung	8
6.1.4	Niederschlagswasserentsorgung.....	9
6.1.5	Stromversorgung / Telekommunikation	9
6.1.6	Abfallentsorgung	9
6.1.7	Brandschutz	9
6.2	Immissionsschutz	9
6.3	Biotope	10
6.4	Natur- und Landschaftsschutz	10
6.5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	10
6.6	Kinderspielplätze	11
6.7	Baugrund und Bodenverhältnisse	11
6.8	Wasser	11
6.9	Altlasten.....	12
6.10	Denkmalschutz	12

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hirschenbühler Straße“ ergibt sich aus der konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen am Hauptort Wald.

Sowohl die gute Verkehrsanbindung an Nittenau und Regensburg, durch die Nähe zur Bundesstraße B 16, als auch die attraktive Lage im Naturpark Oberer Bayerischer Wald bedingen die anhaltend hohe Nachfrage.

Anlass der Änderung ist ein konkretes Bauvorhaben auf der Fl. Nr. 202/5, Gemarkung Wald, für den Bau eines Einzelhauses, das im Rahmen der bisherigen Festsetzungen nicht realisierbar ist.

Gemäß dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung soll auf einer öffentlichen Grünfläche, die als Spielplatz genutzt wird, Wohnbebauung ermöglicht werden. Die Änderungsflächen knüpfen gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungseinheiten und technische Infrastrukturen im Umfeld an. Sie liegen im Baugebiet „An der Hirschenbühler Straße“ und sind daher bereits von allen Seiten wohnbaulich geprägt.

Der bisher bestehende Spielplatz wird innerhalb des Änderungsbereiches auf eine benachbarte öffentliche Grünfläche verlegt. Diese liegt derzeit brach, ist unbepflanzt und wird zeitweise als Lagerplatz genutzt. Da der Spielplatzstandort nur kleinräumig verschoben wird, bleibt die wohnortnahe Erholungsfunktion für die umliegenden Wohnbaunutzungen erhalten.

Die Ausweichfläche hat eine vergleichbare Größe, sodass das Spielplatzangebot in vollem Umfang wieder errichtet werden kann.

Daneben sollen die bisherigen Festsetzungen aus den Jahren 2003 und 2007 weitestgehend übernommen und kleinteilig ergänzt/aktualisiert werden, sodass das städtebauliches Ortsbild gewahrt bleibt.

Somit ergibt sich Änderungsbedarf auf Bebauungsplanebene.

Zweck der Bauleitplanung ist die Bereitstellung von attraktiven Wohnbauflächen sowie die Vermeidung der Abwanderung von Wohnbevölkerung.

Durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung an einem städtebaulich geeigneten Standort sollen langfristig die vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen von Wald gesichert werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen, die sich an den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans „An der Hirschenbühler Straße“ sowie „An der Hirschenbühler Straße, 1. Änderung“ orientieren, wird sich die zukünftige Bebauung in das bestehende Umfeld städtebaulich einfügen.

Die Änderungsflächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Hirschenbühler Straße“ bzw. „An der Hirschenbühler Straße, 1. Änderung“. Da die vorliegende Änderung der Nachverdichtung dient, wird das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Änderungsflächen sind bereits vollständig erschlossen.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Änderung nicht entgegen.

2 Geografische Lage, Topografie

Die Gemeinde Wald liegt an der Westgrenze des Landkreises Cham, an der Grenze zu den Landkreisen Regensburg und Nittenau. Der Hauptort Wald liegt im nördlichen Gemeindegebiet.

Die Änderungsflächen befinden sich in der Osthälfte der Ortschaft Wald, im Baugebiet „An der Hirschenbühler Straße“. Der Ortskern mit Rathaus, Kirche und Dorfplatz liegt etwa 400 m nordwestlich.



Abb.: TK 20 mit Lage des Änderungsbereiches (rot) zum Rathaus Wald, o.M.

Im Umfeld der Änderungsflächen bestehen ausschließlich Wohnbauflächen, die bereits bebaut sind. Hier sind vorrangig Einzelhäuser in offener Bauweise und Doppelhäuser vorhanden.



Abb.: Blick aus Richtung Nordwesten, entlang der „Föhrenstraße“; rechts: öffentliche Grünfläche (zukünftiger Spielplatz), links: bestehender Spielplatz (zukünftige Wohnbaufläche) und Fußweg

Die Änderungsflächen sind über die bereits bestehenden Straßen „Föhrenstraße“ und „Eitzinger Weg“ erschlossen.

Der Ostteil des Geltungsbereiches, der in ein allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden soll, wurde bislang als öffentlicher Spielplatz genutzt. Somit ist eine kleinflächige Versiegelung vorhanden. Am Westrand befindet sich eine kleinere Strauchgruppe mit Baumbestand. Die vorgesehene Anpflanzung von Sträuchern und Einzelbäumen auf dieser öffentlichen Grünfläche wurde bisher nicht umgesetzt.

Der Westteil des Geltungsbereiches bleibt als öffentliche Grünfläche erhalten und soll als neuer Standort für den Spielplatz, in direkter Nähe zur bisherigen Fläche, dienen. Bisher lag die Fläche weitestgehend brach bzw. wurde als Lagerfläche für Schüttgüter genutzt. Die vorgesehene Anpflanzung von Einzelbäumen auf der öffentlichen Grünfläche wurde bisher nicht umgesetzt – es ist kein Gehölzaufwuchs vorhanden.

Das Änderungsgebiet ist leicht von Süden nach Norden geneigt und umfasst ca. 0,13 ha.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Wald vom 20.12.2002 ist der Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dargestellt. Im Umfeld der Änderungsflächen grenzen weitere Wohnbauflächen sowie Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO an.

Da der gültige Flächennutzungsplan bereits Wohnbauflächen im Geltungsbereich der 3. Änderung darstellt, wird aufgrund der Kleinteiligkeit der Änderung von einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

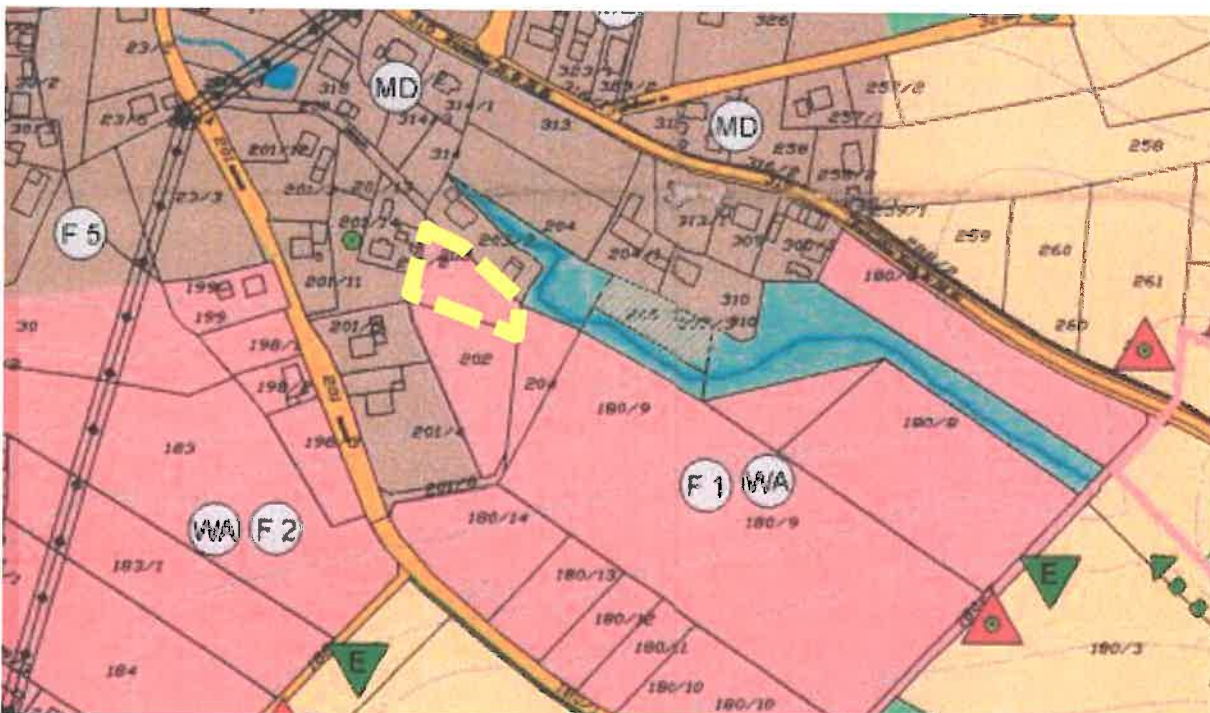


Abb.: Lage der Änderungsflächen (gelb) im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Wald, o.M.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit in Art und Umfang den Ausführungen des Flächennutzungsplanes. Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen umfassen einen Teilbereich des Bebauungsplanes „An der Hirschenbühler Straße“, der am 24.09.2003 Rechtskraft erlangte und mit den Bebauungsplänen vom 13.06.2007 sowie 20.02.2012 zweimal geändert wurde.



Auszug B-Plan „An der Hirschenbühler Straße, 1. Änderung“ mit Lage der Änderungsflächen (rot), o.M.

Der gültige Bebauungsplan setzt auf den Änderungsflächen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie eine öffentliche Grünfläche, die jeweils über die umliegenden Straßen „Föhrenstraße“ und „Eitzinger Weg“ erschlossen sind, fest. Neben öffentlichen Verkehrsflächen sind zudem Baumanpflanzungen sowie die Anpflanzung bzw. Entfernung von Sträuchern zeichnerisch festgesetzt.

Im Flurstück Fl. Nr. 202/6 ist im Westen der Verlauf einer unterirdischen Fernwasserleitung inkl. Schutzstreifen nachrichtlich vermerkt.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 0,13 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	618 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	43 m ²
Öffentliche Grünflächen - Spielplatz	660 m ²
Gesamtfläche	1.321 m²

3.3 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen [und zu ändern], sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten. (...) Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst einen Teilbereich des B-Plans „An der Hirschenbühler Straße“ von insgesamt 1.321 m². Damit liegt die Änderungsfläche in einen bereits überplanten Bereich nach § 30 BauGB (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

Mit der vorliegenden Änderung soll eine bisher als Grünfläche festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz versehen werden. Die bislang als Spielplatz festgesetzte Grünfläche soll in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung dient somit der Nachverdichtung innerhalb des Baugebietes „An der Hirschenbühler Straße“. Somit wird die Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne naturschutzrechtlichen Ausgleich, ohne Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, ohne Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie ohne eine zusammenfassende Erklärung nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

4 Bedarfsbegründung

Gemäß Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2020 sollen vorrangig vorhandene Innenentwicklungspotentiale genutzt werden, bevor an anderer Stelle (bspw. im Außenbereich) neue Siedlungsflächen entwickelt werden.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Nutzung eines vorhandenen Innenentwicklungspotentials für Wohnbauzwecke. Dem Gebot der Innenentwicklung sowie der Nachverdichtung kann damit entsprochen werden.

Die geplante Entwicklung folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Als Maßnahmen der Innenentwicklung definiert der Gesetzgeber die Wiedernutzbarmachung von (Brach-)Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die vorliegende Bauleitplanung sieht die Verlegung eines Spielplatzes auf eine Brachfläche und die Umnutzung des bisherigen Spielplatzes in ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Parzelle vor. Der Änderungsbereich ist bereits vollständig erschlossen und von weiteren Wohnnutzungen umgeben.

Somit dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung im Sinne einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung.

Für die geplante Wohnbauparzelle an der „Föhrenstraße“ liegt bereits ein konkretes Bauge-such von Ortsansässigen vor.

Auf eine tiefergehende Bedarfsberechnung und städtebauliche Alternativenprüfung wird aufgrund der Entwicklung einer einzelnen Wohnbauflächen im Innenbereich verzichtet.

5 Inhalte der Änderung

Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden folgende Inhalte geändert/ ergänzt:

- Umwandlung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in ein Allgemeines Wohngebiet
- Ergänzung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche um die Zweckbestimmung Spielplatz
- zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen

- zeichnerischer Vorschlag von Grundstücksgrenzen
- textliche Festsetzungen zur Grünordnung
- Aktualisierung der aktuellen Rechtsgrundlagen und -bezüge

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung

6.1.1 Verkehrserschließung

Erschlossen sind die Änderungsflächen über die bereits bestehende „Föhrenstraße“ bzw. den „Eitzinger Weg“. Diese sind ausreichend dimensioniert.

Die „Föhrenstraße“ verfügt weitestgehend über einen straßenbegleitenden Fußweg/ Mehrzweckstreifen.

Entlang der Nordostgrenze des Änderungsbereiches verläuft ein Fußweg, der die „Föhrenstraße“ als fußläufige Abkürzung mit dem „Eitzinger Weg“ verbindet. Deshalb fehlt auf diesem Abschnitt ein straßenbegleitender Gehweg.



Abb.: Blick aus Richtung Süden auf den bestehenden Spielplatz (zukünftige Wohnbaufläche); Im Vordergrund: Erschließungsstraßen „Föhrenstraße“ und „Eitzinger Weg“

6.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Änderungsflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen der Wasserversorgung der Kreiswerke Cham in den angrenzenden Straßen angeschlossen werden.

Der Druck ist ausreichend.

6.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Änderungsflächen können an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen.

In den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der Änderungsflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet.

An die bestehende Kanalisation kann angeknüpft werden.

6.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den Mischwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einzuleiten.

Zusätzlich dazu kann das private Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelt, gereinigt, verdunstet und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den öffentlichen Kanal in der öffentlichen Verkehrsfläche eingeleitet werden. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Private Rückhaltungen sind jedoch nicht zwingend erforderlich.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsgebiet ist nicht möglich.

Das auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird direkt in den bereits bestehenden, öffentlichen Mischwasserkanal innerhalb der Verkehrsflächen eingeleitet.

Das Gelände fällt leicht von Süden nach Norden ab.

6.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits Versorgungsleitungen verlegt, ein Anschluss an diese ist möglich.

6.1.6 Abfallentsorgung

Die Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite.

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Cham.

6.1.7 Brandschutz

Die Bauflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

Die bereits bestehenden Erschließungsstraßen „Föhrenstraße“ und „Eitzinger Weg“ verfügen über eine ausreichende Breite.

Der Brandschutz kann aus der bestehenden Trinkwasserleitung der Kreiswerke Cham in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend sichergestellt werden.

Die Anlage von zusätzlichen Hydranten ist innerhalb des Änderungsbereiches grundsätzlich möglich.

6.2 Immissionsschutz

Verkehr

Auf den Änderungsbereich wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden, bereits bestehenden Straßen „Föhrenstraße“ und „Eitzinger Weg“ ein.

Hierbei handelt es sich jedoch um Orts-/Anwohnerstraßen, auf denen eher geringe Verkehrsbewegungen durch den Anwohner- und Besucherverkehr entstehen.

Somit sind hiervon keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

In ca. 120 m nördlicher Richtung verläuft die Kreisstraße CHA 26 / Hirschenbühler Straße. In ca. 860 m nördlicher Richtung liegt die Staatsstraße St 2650 / Rodinger Straße.

Aufgrund der Lage, Distanz sowie der dazwischen bestehenden Bebauung sind hiervon ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Eine Bahnlinie bzw. -trasse ist nicht vorhanden.

Die Festsetzung schalltechnischer Maßnahmen ist somit nicht erforderlich.

Gewerbe

Es grenzen keine Gewerbeflächen oder gewerblich genutzten Gebäude an. Negative Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

Landwirtschaft

Es grenzen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Gebäude an. Negative Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

6.3 Biotop

Innerhalb des Änderungsbereiches sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine amtlich kartierten Biotop.

Aufgrund der Distanz sowie der dazwischen gelegenen, bereits bestehenden Bebauung sind keine negativen Beeinträchtigungen auf bestehende Biotop durch die Änderung zu erwarten.

6.4 Natur- und Landschaftsschutz

Die Änderungsflächen liegen in keinem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.

In ca. 700 m Richtung Osten liegt das Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald (LSG-00579).

Aufgrund der Distanz sind keine negativen Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete durch die Änderung zu erwarten.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Änderungsflächen weiterhin ausreichend in das städtebauliche Umfeld ein.

6.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 44 ff. BNatSchG zu bewerten sind.

§ 44 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der bisherigen Nutzung als Kinderspielplatz bzw. Schüttstofflager nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Änderungsflächen, die bereits vollständig erschlossen und von bereits bebauten und genutzten Siedlungsflächen umgeben sind, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die vorliegende Änderung ausgegangen, zumal bereits Wohnbebauungen im Umfeld vorhanden und die Änderungsflächen hiervon bereits geprägt sind.

Ist eine Beseitigung der vorhandenen Gehölze und Sträucher innerhalb des Änderungsbereiches geplant, ist der allgemeine und besondere Artenschutz zu berücksichtigen.

Für besonders bzw. streng geschützte Arten gelten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG die gesetzlichen Verbotstatbestände. Insbesondere sind die Tötung von Tieren und die Zerstörung von Fortpflanzung- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten verboten.

Der Gehölzbestand kann Lebensraum für besonders geschützte Arten wie z. B. Vögel oder Fledermäuse sein. Vor einer Beseitigung ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen und ggf. Ersatzmaßnahmen zu treffen sind.

Gemäß § 30 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken und andere Gehölze in der Zeit von 01.03. bis zum 30. September abzuschneiden.

6.6 Kinderspielplätze

Innerhalb des Änderungsbereiches an der „Föhrenstraße“, Abzweigung „Eitzinger Weg“, befindet sich ein Kinderspielplatz auf einer Fläche von ca. 618 m².

Im Zuge der vorliegenden Änderung wird der bestehende Kinderspielplatz zurückgebaut und auf das Nachbargrundstück Fl. Nr. 202/6, Gemarkung Wald, verlegt. Durch dieses Flurstück verläuft im Westen eine unterirdische Fernwasserleitung. Die entsprechenden Schutz- und Arbeitsstreifen sind zu beachten.

Die bisherige Spielplatzfläche wird in Wohnbaufläche umgewandelt.

Das Naherholungsangebot bleibt aufgrund der vergleichbaren Flächengröße von 660 m² und der Nähe zum bisherigen Standort weitestgehend unverändert.

6.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Es liegen keine detaillierten Informationen zum Bodenaufbau, -beschaffenheit etc. vor.

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK) liegen im Änderungsbereich fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) (743) vor.

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen Böden der Geologischen Einheit Regensburger-Wald, Granit, grobkörnig, porphyrisch mit der Gesteinsbeschreibung „Kristallgranit I“ vor.

Gemäß Digitaler Ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen „harte Festgesteine, magmatisch, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert“ mit einer hohen bis sehr hohen, teils mittleren, mittleren Tragfähigkeit vor. Die Böden zeichnen sich durch „Granit, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus“ aus. Als allgemeine Baugrundhinweise werden „in ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Baugrund, wechselnd mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein, z. T. Setzungsunterschiede möglich (qu wechselnd, unverwittert bis über 50 MPa, stark verwittert bis unter 1,25 MPa)“ genannt.

Eine Versickerung ist innerhalb der Änderungsflächen voraussichtlich nicht möglich.

Hinweise zu Geotopen, Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

6.8 Wasser

Innerhalb der Änderungsflächen sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Im östlichen Bereich des Ortsteiles Wald der Gemeinde Wald verläuft von Südost nach Nordwest, fast parallel zur Kreisstraße CHA 26, ein Bächlein, das dann durch den Ortsbereich von Wald fließt und westlich in den Graben Heinzelbach mündet. Das Gewässer liegt etwa 30 m nördlich und östlich der Änderungsfläche. Hier wurde die bestehende Bachverrohrung beseitigt und ein offenes Gewässer, z.T. unter Reaktivierung des alten Bachlaufes (ca. 120 m), zum überwiegenden Teil durch Schaffung eines neuen, naturnahen Bachbettes wieder hergestellt. Im gesamten Verlauf wurde eine überschwemmbar Bachau (Retentionsräume, Rückhaltebecken) zur Verbesserung der Hochwasserverhältnisse angelegt. Der Änderungsbereich liegt außerhalb dieser Überschwemmungsflächen und auch nicht innerhalb sonstiger Hochwassergefahrenflächen.

6.9 Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Änderungsbereiches vor.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

6.10 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Änderungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Das nächstgelegene

- Bodendenkmal „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Laurentius in Wald, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen“ (D-3-6480-0105) bzw.
- Baudenkmal „Kath. Pfarrkirche St. Laurentius.“ (D-3-72-169-1)

befindet sich ca. 350 m nordwestlich der Änderungsflächen.

Eine negative Beeinträchtigung der bestehenden Denkmäler durch das Bauleitplanverfahren ist nicht zu erwarten.