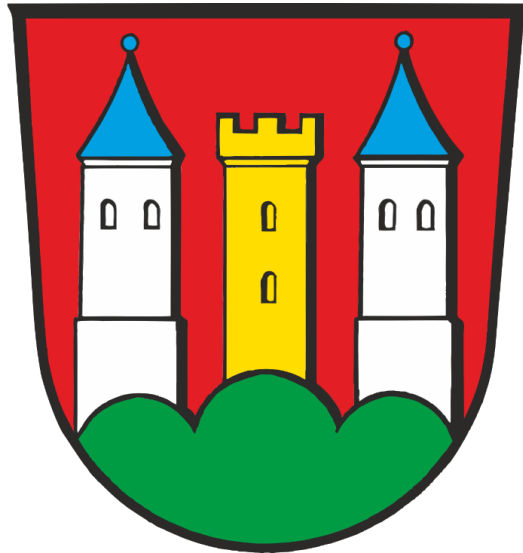


GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

HOHENWARTH  
CHAM  
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Haselmühläcker II – 3. Änderung“  
- Begründung -  
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](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

Grübler & Co. KG

Entwurfsfassung: 24.02.2022  
Satzungsfassung: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Geografische Lage, Topografie</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot .....	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	6
3.3	Verfahrenswahl.....	6
<b>4</b>	<b>Bedarfsbegründung</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Inhalte der Änderung</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>10</b>
6.1	Erschließung und technische Infrastruktur .....	10
6.1.1	Verkehrerschließung .....	10
6.1.2	Trinkwasserversorgung .....	10
6.1.3	Schmutzwasserentsorgung .....	10
6.1.4	Niederschlagswasserentsorgung.....	10
6.1.5	Stromversorgung / Telekommunikation .....	11
6.1.6	Wärmeversorgung / Nahwärme.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
6.1.7	Abfallentsorgung .....	11
6.1.8	Brandschutz .....	11
6.2	Immissionsschutz .....	11
6.2.1	Verkehr .....	12
6.2.2	Gewerbe .....	12
6.2.3	Kindertageseinrichtung u. Schulanlage inkl. Außensportflächen .....	12
6.2.4	Heizhaus .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
6.2.5	Landwirtschaft.....	12
6.3	Biotope .....	12
6.4	Natur- und Landschaftsschutz .....	12
6.5	Artenschutzrechtliche Belange.....	13
6.6	Kindertageseinrichtung .....	14
6.7	Wasser, Baugrund und Bodenverhältnisse .....	14
6.8	Altlasten.....	14
6.9	Denkmalschutz .....	15

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Haselmühläcker II“ ergibt sich zum einen aus der konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Hohenwarth.

Anlass ist ein konkretes Vorhaben eines Grundstückseigentümers, welcher den Bau eines Wohngebäudes (Einfamilienhaus) vorsieht.

Im zur Bebauung vorgesehen Grundstück Fl.Nr. 164 liegt jedoch kein Baurecht vor. Somit wäre das geplante Vorhaben nicht zulässig.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah im Änderungsbereich die Teilung des Flurstücks Fl.Nr. 164, Gemarkung Hohenwarth, zu Gunsten der beiden benachbarten Parzellen vor. Die sich daraus ergebenden Bauparzellen sollten getrennt voneinander, von unterschiedlichen Seiten her, erschlossen werden.

Für eine optimierte Grundstücksaufteilung und verbesserte Erschließungssituation wurde auf diese Flurstücksteilung verzichtet und eine Anwohnerstraße für die Baugrundstücke, mit Anbindung an die Haselmühlstraße, realisiert.

Nachdem eine Teilung unterblieb, steht das Flurstück damit für eine Nachverdichtung zur Verfügung und aus den ursprünglich zwei Parzellen Nrn. 16 und 17 kann eine dritte Baufläche gewonnen werden.

In der Folge entsteht eine neue Parzellierung des Änderungsbereiches.

Die Änderungsflächen wurden zum Teil landwirtschaftlich als Grünland/ Wiese genutzt, die nachrichtlich dargestellte Parzelle Nr. 16 ist bereits bebaut.

Aufgrund der neuen Parzellierung sind die bislang getroffenen Festsetzungen zu überbaubaren Flächen, die in kleinteiligen Baufenstern geregelt waren, nicht mehr sinnvoll, bzw. für die neu entstehende Parzelle fehlen entsprechende Festsetzungen ganz. Deshalb bedarf es auch hierfür einer Neuregelung.

Zum anderen ergibt sich das Erfordernis aus der aktuellen Rechtsprechung, nach der bei Baugebietsentwicklungen die Höhenbezugspunkte auf die Erschließungsstraße eindeutig in m ü. NHN bestimmt werden sollen.

Darüber hinaus sollen die bislang getroffenen Festsetzungen für den Änderungs-Geltungsbereich durch zeitgemäße Regelungen ersetzt und aktualisiert werden.

Somit ergibt sich Änderungsbedarf auf der verbindlichen Bauleitplanebene.

Mit den geänderten Festsetzungen, die sich an dem bisher wirksamen Bebauungsplan „Haselmühläcker II“ und dessen 2. Änderung orientieren, soll weiterhin eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Entwicklung für das Baugebiet gesichert werden.

Die vorliegende Änderung ersetzt somit die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Haselmühläcker II“.

Die vorliegenden Änderungen dienen der Nachverdichtung und als Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Dabei umfassen die Änderungsflächen nur einen Teilbereich des B-Plans „Haselmühläcker II“. Die Änderungsflächen sind bereits vollständig erschlossen und teilweise bebaut.

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

## 2 Geografische Lage, Topografie

Die Gemeinde Hohenwarth liegt im östlichen Landkreis Cham, nur rd. 10 km von der tschechischen Grenze entfernt.

Der Ortsteil Haselmühle grenzt im Südwesten an den Hauptort Hohenwarth an. Die Änderungsflächen befinden sich im Süden von Haselmühle, rund 800 m vom Ortskern Hohenwarth entfernt.

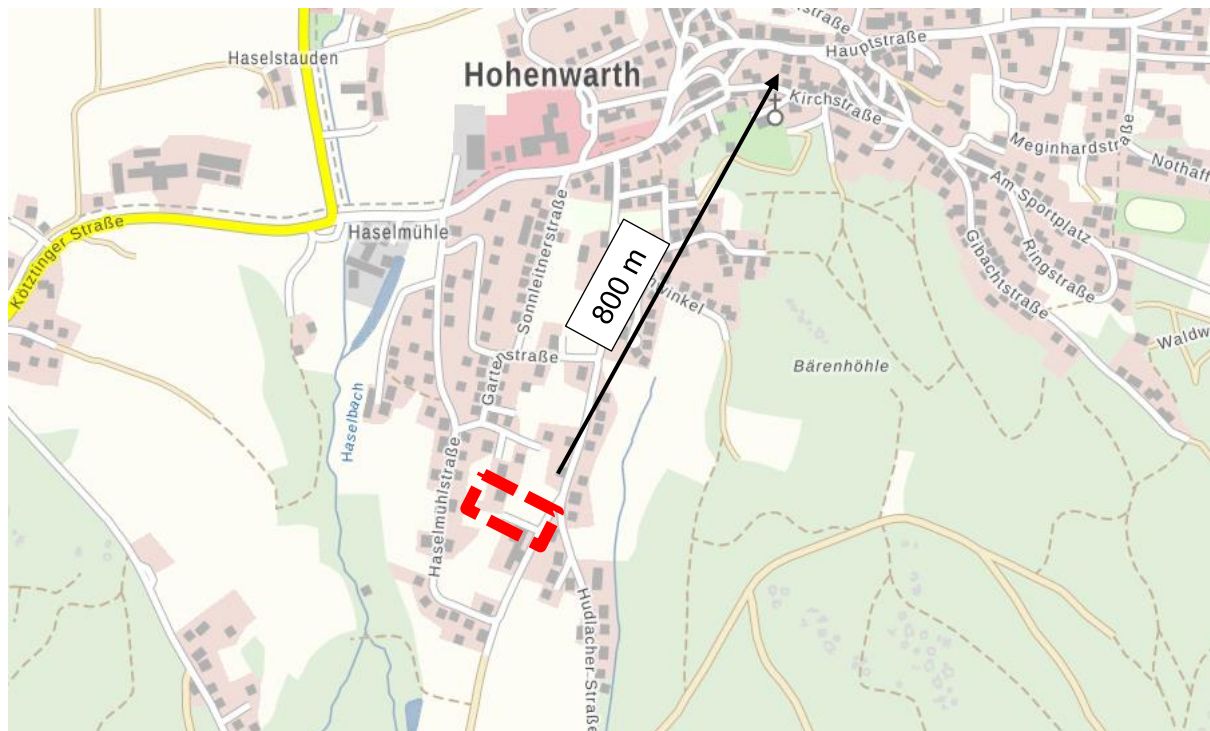


Abb. 1: DTK 25 mit Lage des Änderungsbereiches (rot) zum Ortskern Gemeinde Hohenwarth, o.M.

Südlich der Änderungsflächen grenzt ein Gewerbebetrieb (Handwerk) an den Änderungsbereich an, der sich innerhalb eines Mischgebietes befindet. Im Nordwesten, Osten und Südwesten setzen sich die wohnbaulich genutzten Flächen des Ortsteils fort. Im Norden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Abb. 2: Luftbild & Flurkarte (ALKIS) mit Lage des Änderungsbereiches (rot), o.M.

Die Änderungsflächen sind über die bereits bestehende Haselmühlstraße im Osten und die abzweigende private Anwohnerstraße ‚Herrnwiesen‘ erschlossen.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Das Änderungsgebiet ist stark von Südosten (516,6 m ü. NHN) nach Nordwesten (501,8 m ü. NHN) geneigt.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,34 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.171,22 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche	180,71 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>3.351,93 m<sup>2</sup></b>

Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwarth vom 15.01.1990 ist der Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt.

Im Süden und Osten grenzen gemischte Bauflächen an. Zu den anderen Seiten setzen sich Wohnbauflächen fort.

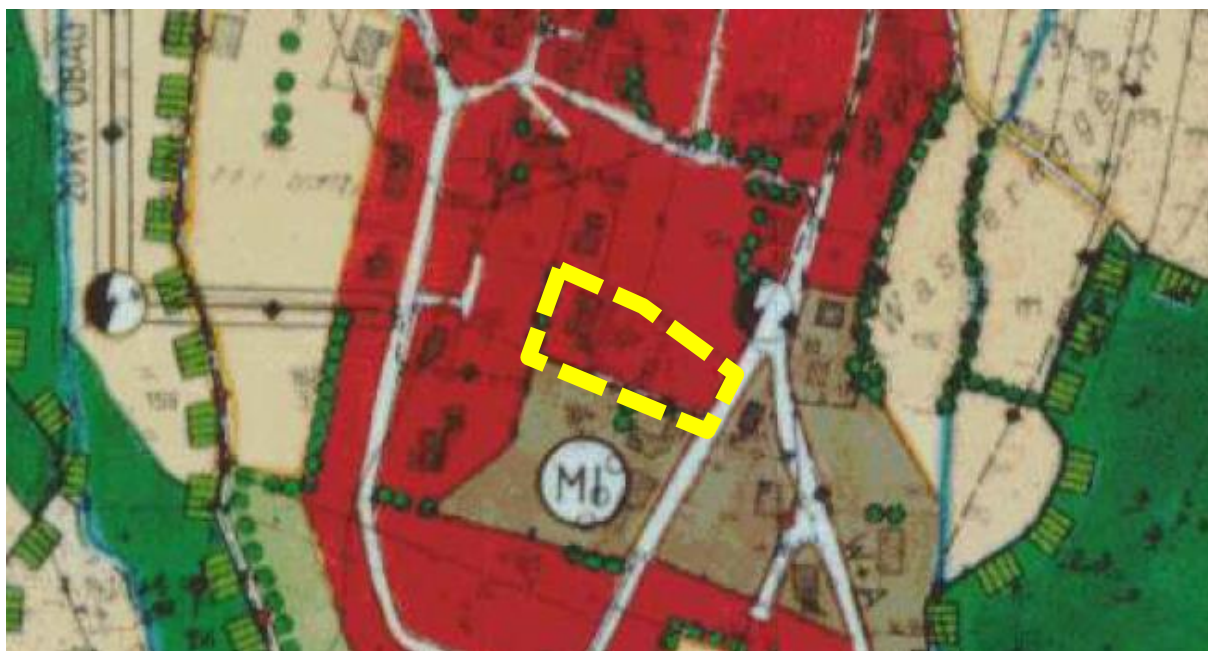


Abb. 3: Lage der Änderungsflächen (gelb umgrenzt) im wirksamen Flächennutzungsplan, o.M.

Die vorliegende Änderung entspricht weiterhin den Ausführungen des Flächennutzungsplanes.

Das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird weiterhin beachtet. Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen umfassen einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Haselmühlacker II“, der am 16.01.1990 Rechtskraft erlangte.

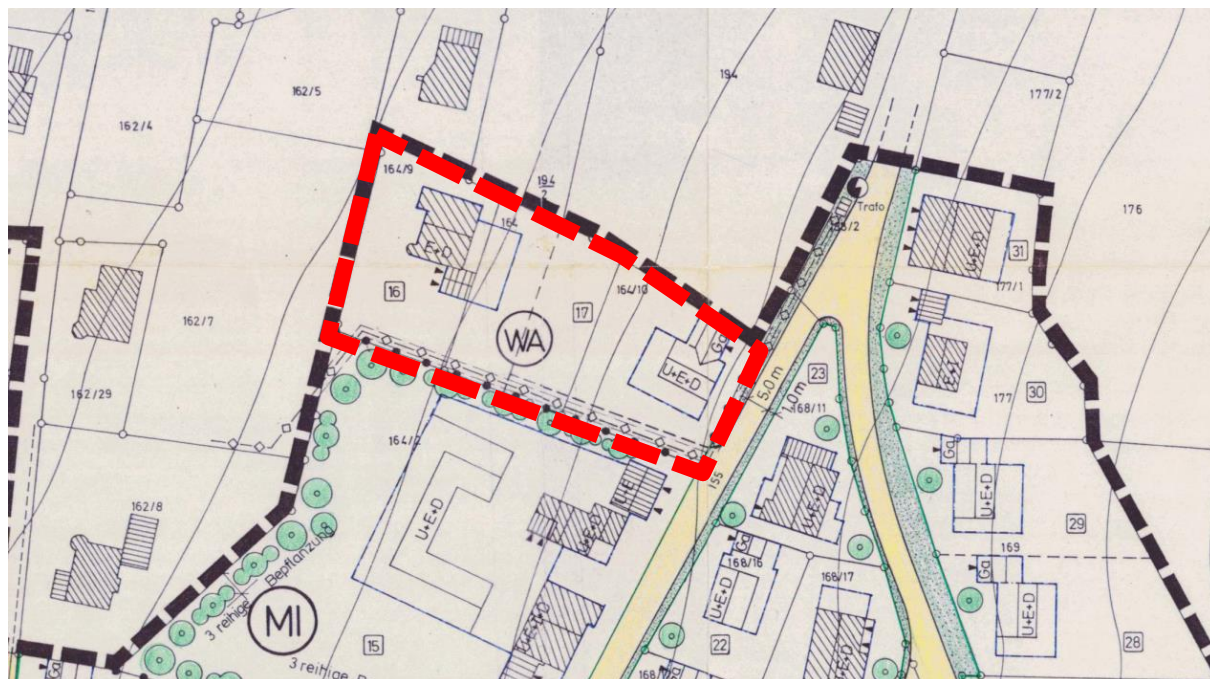


Abb. 4: Auszug B-Plan „Haselmühlacker II“ mit Lage der Änderungsflächen (rot umgrenzt), o.M.

Dieser setzt im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Im Änderungs-Geltungsbereich ist die Teilung des vorhandenen Grundstücks Fl.Nr. 164 nachrichtlich dargestellt, sodass die Änderungsflächen drei Grundstücke aber nur zwei Bauparzellen (Nrn. 16 und 17) umfassen.

Der Bebauungsplan regelt die überbaubaren Flächen über kleinflächige Baufenster, die auch die Lage von Garagen und Zufahrtsrichtungen festsetzen. Somit ist die Bebaubarkeit der Parzellen stark eingeschränkt.

Auf dem Flurstück Nr. 164, aus dem eine neue Bauparzelle entstehen soll, kommen partielle Baugrenzen der westlichen Nachbarparzelle Nr. 16 zu liegen.

Daneben ist eine Stromleitung mit Freihalteflächen Bestandteil des Bebauungsplans.

### 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).

Die Änderungsflächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Haselmühlacker II“ und umfassen insgesamt rd. 3.352 m<sup>2</sup>. Es handelt sich damit um ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes - die Änderungsflächen befinden sich in einem bereits überplanten Bereich nach § 30 BauGB.

Die Änderungsflächen liegen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO.

Mit der vorliegenden Änderung soll u.a. eine bisher außerhalb von Baugrenzen liegende Grundstücksfläche in überbaubare Flächen umgewandelt und eine wohnbauliche Nutzung ermöglicht werden.

Darüber hinaus soll der tatsächlich hergestellten Erschließung baurechtlich entsprochen und die Festsetzungen zum allgemeinen Wohngebiet zeitgemäß überarbeitet werden.

Damit dient die Änderung der Nachverdichtung bzw. als Maßnahme der Innenentwicklung.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist u.a., dass die in ihm zulässige Grundfläche nicht größer als 20.000 m<sup>2</sup> sein darf. Der geforderte Höchstwert wird deutlich unterschritten.

Versagensgründe nach § 13a Abs.1 S. 4 und 5 BauGB, nach denen das Verfahren ausgeschlossen ist, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen“ oder „wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind“, sind nicht erkennbar.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Die Planung entspricht den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB kann nach § 13 Abs. 2 S.1 Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

#### **4 Bedarfsbegründung**

Das Bayerische Landesamt für Statistik, Fürth, geht in der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 (Stand Januar 2022) für den Landkreis Cham von einer „stabilen“ Bevölkerungsentwicklung von -2,5 bis unter 2,5 % aus. Konkret soll die Bevölkerung im Landkreis mit derzeit 128.472 (Stand September 2021) bis zum Jahr 2040 auf rd. 130.100 Einwohner ansteigen.

Nach Angaben der Statistik kommunal 2020 (Bayer. Landesamt für Statistik, Hrsg. Juni 2021) kann die Gemeinde Hohenwarth seit 2012 ein Bevölkerungswachstum von rd. 1,5 % verzeichnen. Am 31.12.2012 lebten noch insgesamt 1.921 Einwohner in der Gemeinde Hohenwarth. Bis zum 30.09.2021 stieg die Bevölkerung im zehnjährigen Betrachtungszeitraum um 29 Einwohner auf 1.950 an.

Gemäß Demographie-Spiegel (Bayer. Landesamt für Statistik, Hrsg. August 2021) soll die Bevölkerungszahl der Gemeinde Hohenwarth von 2019 bis 2033 im Korridor von + 2,5 % bis – 2,5 % relativ „stabil“ bleiben.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	Insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2012	1.921	- 26	- 1,3
2013	1.918	- 3	- 0,2
2014	1.890	- 28	- 1,5
2015	1.887	- 3	- 0,2
2016	1.881	- 6	- 0,3
2017	1.915	34	1,8
2018	1.912	- 3	- 0,2
2019	1.917	5	0,3
2020	1.940	23	1,2
2021	1.950	10	0,5

Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hohenwarth seit 2012 (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021)

Neben dem allgemeinen Wohnbauflächenbedarf, der sich für die Gemeinde Hohenwarth aus der positiven Bevölkerungsentwicklung ableiten lässt, besteht für einen Teil der vorliegenden Änderungsflächen (Fl.Nr. 164) eine konkrete Nachfrage durch die bauwilligen Grundstückseigentümer.

Die Schaffung von Baurecht ermöglicht eine Nachverdichtung innerhalb der Änderungsflächen: aus bisher zwei Bauparzellen soll eine dritte Wohnbauparzelle entwickelt werden.

Hierfür wird die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes „Haselmühlacker II“ notwendig.

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.

Damit soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt werden.

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

Die vorliegende Bauleitplanung sieht eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung auf bereits bestehenden Wohnbauflächen vor. Die Wohnbauflächen im Änderungsbereich sind bereits erschlossen und von weiteren Wohnnutzungen umgeben.

Die Bauleitplanung dient den betroffenen Privateigentümern u.a. zur Nachverdichtung ihrer Grundstücksflächen.

Die Gemeinde Hohenwarth kommt damit dem Planerfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB nach. Ziel der Gemeinde ist es, Versiegelung im Außenbereich sowie kosten- und erschließungsaufwändige Siedlungsentwicklungen an anderer Stelle zu vermeiden und der Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung entgegen zu wirken.

Auf eine tiefergreifendere demographisch-statistische Bedarfsanalyse und städtebauliche Alternativenprüfung wird auf Grund der geringflächigen Entwicklungsmaßnahme im Innenbereich (Nachverdichtung) verzichtet.



## 5 Inhalte der Änderung

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

- Neuparzellierung der Wohnbauflächen gemäß dem aktuellen Entwicklungsziel
- Änderung der bisher festgesetzten Baugrenzen hin zu großen Baufenstern
- klarstellende Festsetzungen zu Bauweise, Grund- und Geschossflächenzahlen, Vollgeschossen, Beleuchtung sowie zur Geländegestaltung aus Gründen der Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Festsetzung von Leitungs- und Fahrrechten aus Gründen der gesicherten Erschließung
- Verzicht auf Festsetzungen Kniestock, Ortgang- und Traufüberstand sowie Sockelhöhe und Seitenverhältnis aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit und planerischen Zurückhaltung
- Aufnahme von Festsetzungen zur Höhenlage von Gebäuden und Firsthöhen aufgrund der aktuellen Rechtsprechung
- Aufnahme von Festsetzungen zu technischen Anlagen zur solaren Energiegewinnung aufgrund des Klimawandels
- Änderung der festgesetzten Lage von Garagen und Zufahrtsrichtungen zu einem frei wählbaren Standort auf dem Grundstück
- Ergänzung des Bezugspunktes der festgesetzten Firsthöhen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenoberkante) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- Ergänzung des Höhenbezuges der EFOK zum angrenzenden Straßenniveau
- Ergänzung von Deckenhöhen der privaten Erschließungsstraße in m ü.NHN als konkreter Höhenbezug in der Planzeichnung
- Ergänzung zulässiger Dachformen aufgrund der Nachfrage
- Ergänzung der nachrichtlichen Darstellung unter- u. überirdischer Versorgungsleitungen aus Gründen einer gesicherten Erschließung
- Ergänzung von textlichen Hinweisen zu informativen Zwecken
- Aktualisierung der bereits bebauten Grundstücke gemäß der digitalen Flurkarte
- Aktualisierung der aktuellen Rechtsgrundlagen und -bezüge

## 6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 6.1 Erschließung und technische Infrastruktur

#### 6.1.1 Verkehrserschließung

Erschlossen sind die Änderungsflächen über den bereits hergestellten Privatweg ‚Herrnwiesen‘, der an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche ‚Haselmühlstraße‘ im Osten anknüpft. Die private Verkehrsfläche weist eine Breite von 3 m auf und ist bereits asphaltiert. Der Stichweg soll auch zukünftig in Privateigentum verbleiben.



Abb. 5: Blick vom Privatweg 'Herrnwiesen' auf den östlichen, unbebauten Hangabschnitt des Änderungsgebietes (Fl.Nrn. 164 und 164/10) mit der oberirdisch querenden Fernmeldeleitung; Im Hintergrund die bestehende Bebauung des Gemeindeteils Haselmühle

Das auf der privaten Verkehrsfläche festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ermöglicht den über diesen Stich erschlossenen Baugrundstücken das erforderliche Betretungs- und Fahrrecht. Zudem sichern entsprechende Grundbucheintragungen zu Gunsten der Versorgungsträger, der Gemeinde Hohenwarth und des Freistaat Bayern die Erschließung.

Die anschließende Haselmühlstraße ist als Anwohnerstraße ausreichend dimensioniert.

Ein straßenbegleitender Fußweg ist entlang der Haselmühlstraße bereits vorhanden.

#### 6.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Änderungsflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen der Gemeinde Hohenwarth in der Haselmühlstraße angeschlossen werden.

Der Druck ist ausreichend.

#### 6.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Änderungsflächen können an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen.

In der Haselmühlstraße besteht ein öffentlicher Mischwasserkanal, welcher das Schmutzwasser der Änderungsflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet. An dieses Mischsystem kann angeknüpft werden.

Aufgrund der Topografie der Änderungsflächen ist eine direkte Einleitung des Schmutz- und Niederschlagswassers der Bauparzellen in den anstehenden Mischwasserkanal in der östlichen Haselmühlstraße erschwert. Die Errichtung von privaten Hebeanlagen kann aufgrund der Hanglage erforderlich sein.

Um eine Ableitung/ Einleitung aller Parzellen zu gewährleisten ist ein Fahr- und Leitungsrecht innerhalb des Privatweges in Richtung der Haselmühlstraße notwendig.

Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG).

#### **6.1.4 Niederschlagswasserentsorgung**

Das auf den privaten Bauflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser kann in den bereits bestehenden, öffentlichen Mischwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen eingeleitet werden. Die ausreichende Dimensionierung privater Zuleitungen ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

Zusätzlich dazu kann das auf den privaten Bauflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder-mulden, Zisternen) gesammelt, gereinigt, verdunstet und versickert werden.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Private Rückhaltungen sind jedoch nicht zwingend erforderlich.

Das Gelände ist stark von Osten (520 m ü.NHN) nach Westen (506,5 m ü.NHN) geneigt. Aufgrund der Topografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser aus Richtung Osten zu rechnen.

#### **6.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation**

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

#### **6.1.6 Abfallentsorgung**

Der Änderungsbereich kann nicht mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Die Eigentümer der Parzellen am Privatweg ‚Herrnwiesen‘ müssen ihre Müllbehälter zur Abholung an der nächsten mit Müllfahrzeugen anfahrbaren Stelle an der Haselmühlstraße bereitstellen.

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Cham.

#### **6.1.7 Brandschutz**

Die Änderungsflächen können über die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen im Umfeld angefahren werden. Die Haselmühlstraße verfügt über eine ausreichende Breite.

Sie wurde nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues errichtet und ist somit für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. Es wurde die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ beachtet.

Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz kann aus der bestehenden Trinkwasserleitung der Gemeinde Hohenwarth in der Haselmühlstraße gewährleistet werden.

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

## **6.2 Immissionsschutz**

### **6.2.1 Verkehr**

Auf den Änderungsbereich wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden, bestehenden Haselmühlstraße ein.

Hierbei handelt es sich jedoch um eine Orts-/Anwohnerstraße, auf der eher geringe Verkehrsbewegungen durch den Anwohner- und Besucherverkehr entstehen. Somit sind hiervon keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

In ca. 550 m nordwestlicher Richtung befindet sich die Staatsstraße St 2138. Aufgrund der Distanz sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

In rund 800 m nördlicher Richtung liegt die Bahnstrecke Lam – Cham. Aufgrund der Distanz sind diesbezüglich keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Festsetzung schalltechnischer Maßnahmen ist somit nicht erforderlich.

### **6.2.2 Gewerbe**

Im Süden des Änderungsbereiches schließt sich ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO an. Unmittelbar südlich grenzt ein Gewerbebetrieb (Handwerk) an.

Innerhalb von Mischgebieten sind ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO).

Daher ist eine negative Beeinträchtigung der Änderungsflächen durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen weiterhin nicht zu erwarten.

### **6.2.3 Landwirtschaft**

Die nördlich des Änderungs-Geltungsbereichs liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

## **6.3 Biotop**

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotop.

Das nächstgelegene Biotop „Baum- und Gebüschhecken, kleines Feldgehölz und Grasfluren am nördl. Hang vom Kaitersberg, zwischen Reitenstein und Rosenau, südlich von Gotzendorf“ (ID 6843-0222-009, Biotopkartierung Flachland) befindet sich ca. 120 m östlich der Änderungsflächen.

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

#### **6.4 Natur- und Landschaftsschutz**

Der gesamte Änderungsbereich befindet sich im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (ID NP-00007).

Die Änderungsflächen liegen in keinem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.

In ca. 120 m Richtung Osten verlaufen die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Oberer Bayerischer Wald (LSG-00579).

Aufgrund der Distanz sowie der dazwischen befindlichen Siedlungsbebauung sowie der Staatsstraße St 2040 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 Artenschutz**

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.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen des Vorhabensraums, der verkehrlich erschlossen und von bereits bebauten und genutzten Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie deren technischer Infrastrukturen umgeben und damit anthropogen geprägt ist, wird insgesamt davon ausgegangen, dass eine Habitatsignung nur für ein reduziertes Artenspektrum vorliegt.

Der im Änderungs-Geltungsbereich vorkommenden Haupt-Lebensraumtypen ‚Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume‘ sowie ‚Verkehrsflächen, Siedlungen‘ lassen überwiegend das Vorhandensein von Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feld- und wiesengebundenen Arten.

Für das betreffende TK Blatt 6843 (Bad Kötzting) und die Lebensraumtypen ‚Extensivgrünland [...]‘ und ‚Verkehrsflächen, Siedlungen [...]‘ sind vom Landesamt für Umwelt in der Arteninformation neben einigen Fledermausarten überwiegend Vogelarten ausgewiesen. Außerdem sind Vorkommen von Schlingnatter und Zauneidechse gelistet. Stark gefährdete Arten sind somit im Abfrageraum dokumentiert, können jedoch auf Grund der konkreten Habitatsignung der Änderungsflächen ausgeschlossen werden (auch Rebhuhn, Wiedehopf, Dorngrasmücke).

Für die überwiegend siedlungsgebundenen Fledermaus- und Vogelarten ist durch die zu erwartende bauliche Entwicklung von freistehenden Einfamilienhäusern keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes oder der Habitatsignung der Änderungsflächen auszugehen.

Es ist zwar generell anzunehmen, dass sich innerhalb der Änderungsflächen sowie den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden. Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung sowie bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist zudem eher mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Bei Realisierung des Geltungsbereiches können Brutplätze der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Eine Betroffenheit von hecken- und waldbewohnenden Arten kann ausgeschlossen werden, da keine entsprechenden Gehölzstrukturen auf den Änderungsflächen vorhanden sind.

Während der Baumaßnahmen können temporäre Störungen durch Baulärm und ggf. Vibrationen auftreten. Es ist dadurch jedoch nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen auszugehen.

Unter Heranziehung der Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb 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 bereits bestehenden Bebauungen und Versiegelungen sowie der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

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

Die festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung (Mindestbegrünung der privaten Flächen) ergänzen die vorhandenen Strukturen im Umfeld und schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Im Änderungsgebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist es nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

## **6.6 Kinderspielplätze**

In ca. 650 m nördlicher Richtung befindet sich der nächste Kinderspielplatz.

## **6.7 Baugrund und Bodenverhältnisse**

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

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 liegen im Änderungsbereich fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Lehm (Granit oder Gneis) (746) vor.

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen Böden aus dem System Quartär und der Serie Pleistozän vor, die sich aus sandigem, oft lagenweise steinigem bis blockigem Lehm zusammensetzen.

Nach der Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen „bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies“ mit einer mittleren, teils hohen Tragfähigkeit vor. Die Böden zeichnen sich durch „Ton-Schluff-Sand-Kies-Gemisch, Diamikton, Sand- bzw. Kieslagen/-linsen, Steine und Blöcke: bindige Moränenablagerungen, Fließerden, lehmige Sande“ aus. Als Eigenschaften werden „oft

wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar“ genannt.

Demzufolge ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsgebiet nicht ohne Weiteres möglich ist.

Die Regenwasserbehandlung muss dezentral, auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen. Dementsprechend ist die Sickerfähigkeit des Bodens für die Planung von Versickerungsanlagen zu prüfen.

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

## **6.8 Wasser**

In ca. 270 m westlicher Richtung verläuft der Haselbach als oberirdisches Gewässer. Von Süden aus dem „Frauenwald“ kommend mündet er im Norden im Ortsteil Lutzenmühle in den Weißen Regen.

In ca. 650 m südwestlicher Richtung befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Hohenwarth/ Gotzendorf“ (Nr. 2210684300143) sowie dessen Einzugsgebiet.

## **6.9 Altlasten**

Es liegen keine Hinweise zu Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Änderungsbereiches hervor.

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 und weiteren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Das nächstgelegene Bodendenkmal „Mittelalterlicher Burgstall“ (D-3-6743-0079) befindet sich ca. 550 m nördlich der Änderungsflächen.

Sollten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

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