

# **Deckblatt**

**O.Nr. 34.02 Hirschenbühl**

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. 3g. 51-610-W.

Wald, den 16. 01.1980

.....  
Unterschrift

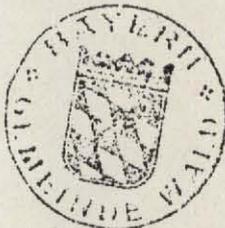


Öffentlich bekannt gemacht am : ~~21. Januar 1980~~  
durch Anschlag an allen Gemeindetafeln und Hinweis auf die  
Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Cham vom  
25.01.1980 Nr. 4 Seite 8 .

Wald, den 06. März 1980

Gemeinde Wald:

*Hauzenberg*  
(Hauzenberger)  
1. Bürgermeister.





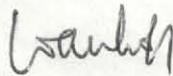
Anlage Nr. 2

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

Genehmigt durch das Land-  
ratsamt  
am 11.12.1979

Cham, den 11.12.1979

Wanhoff  
Regierungsrat z.A.



Bekanntmachung der genehmigten  
Satzung am .....  
21. Jan. 1980

Wald - 6. März 1980  
..... den .....

Gemeinde Wald



.....  
Unterschrift  
1. Bürgermeister



# **Deckblatt**

**O.Nr. 34.02.I Hirschenbühl 1. Änderung**

## 5. Änderung der Ortsabrundungssatzung

der Gemeinde Wald

vom 21.01.1980

zuletzt geändert am 13.10.2000

für die Ortsteile  
Dangelsdorf, Hirschenbühl, Kolmberg, Mainsbauern,  
Roßbach, Süssenbach, Sulzbach/Maiertshof, Wald,  
Woppmannsdorf

Gemäß § 34, Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Art. 23. und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Gemeinde Wald die 5. Änderung zur Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Wald für die Ortsteile Dangelsdorf, Hirschenbühl, Kolmberg, Mainsbauern, Roßbach, Süssenbach, Sulzbach/Maiertshof, Wald, Woppmannsdorf:

### § 1

- (1) Die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dangelsdorf, Hirschenbühl, Kolmberg, Mainsbauern, Roßbach, Süssenbach, Sulzbach/Maiertshof, Wald, Woppmannsdorf werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2. und 3. Baugesetzbuch geändert und ergänzt, wie sie in der als Anlage dieser Satzung beigefügten Lagepläne durch Blauumrandung dargestellt sind.
- (2) Die Begründung sowie die Lagepläne 1 bis 9 sind Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wald, 23.10.2003

Gemeinde Wald

  
Hugo Bauer  
Erster Bürgermeister

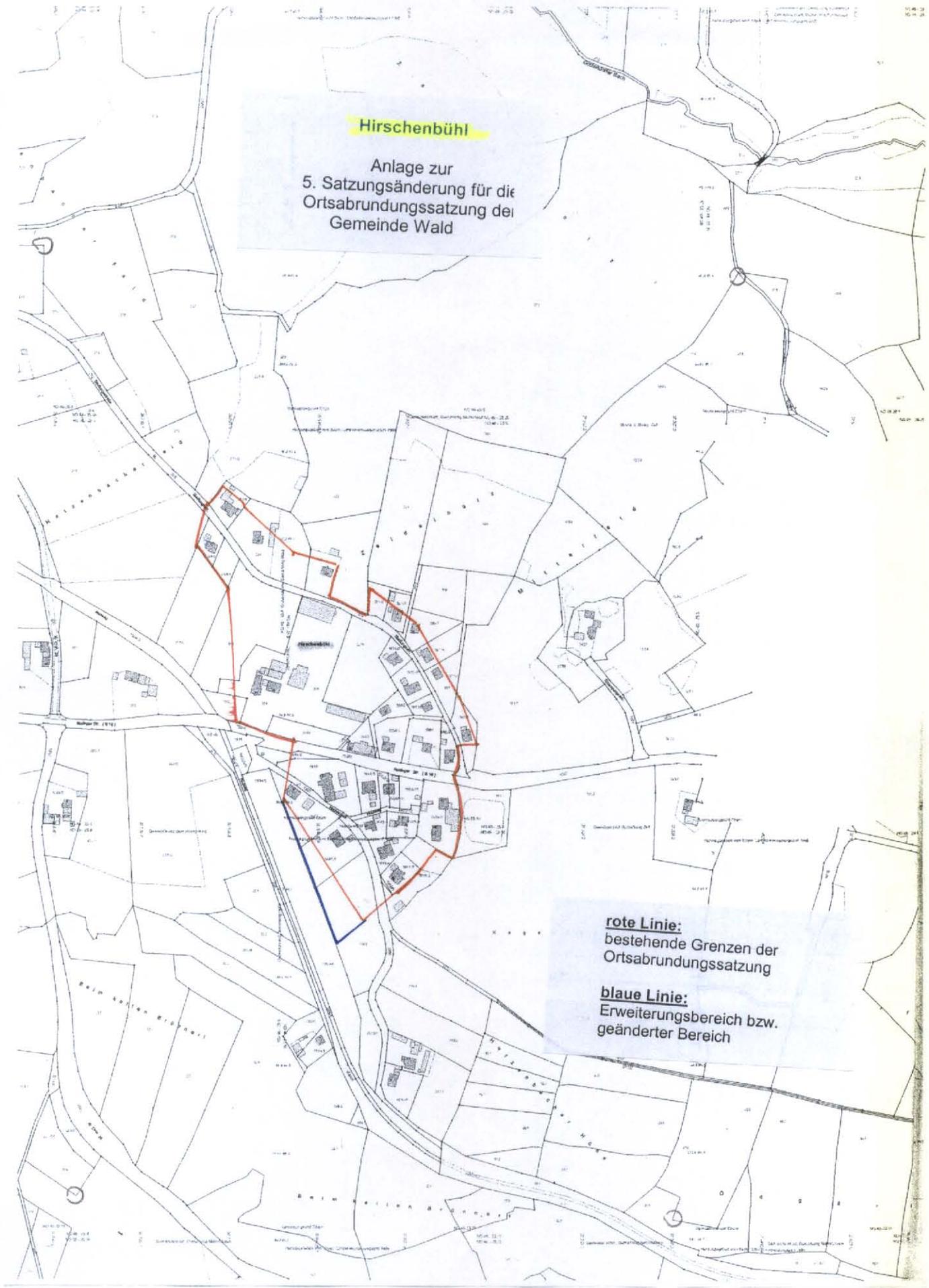


**Hirschenbühl**

Anlage zur  
5. Satzungsänderung für die  
Ortsabrundungssatzung der  
Gemeinde Wald

**rote Linie:**  
bestehende Grenzen der  
Ortsabrundungssatzung

**blaue Linie:**  
Erweiterungsbereich bzw.  
geänderter Bereich



# **Deckblatt**

**O.Nr. 34.02.II Hirschenbühl 2. Änderung**

O.Nr. 34.08.V  
Bestandskraft: 18.04.2019 / 19.50

# Entwicklungssatzung in Verbindung mit einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zur Abgrenzung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Hauptorts Wald, des Ortsteils Roßbach und des Ortsteils Hirschenbühl

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 § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wald am 17.04.2019 folgende Satzung beschlossen:

## § 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Hauptorts Wald, des Ortsteils Roßbach und Hirschenbühl werden festgelegt.

## § 2 Abgrenzung/Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Hauptort Wald wird unter Einbeziehung des folgenden Außenbereichsgrundstückes abgerundet:

<u>Fl.Nr.</u>	<u>Lage</u>	<u>Umfang</u>
183/3, Gemarkung Wald	Fichtenstraße	782 m <sup>2</sup>

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Roßbach wird unter Einbeziehung des folgenden Außenbereichsgrundstückes abgerundet:

<u>Fl.Nr.</u>	<u>Lage</u>	<u>Umfang</u>
745 (TF), Gemarkung Wald	Nähe Regensburger Straße	ca. 195 m <sup>2</sup>
745/5 (TF), Gemarkung Wald	Regensburger Straße	ca. 120 m <sup>2</sup>
752 (TF), Gemarkung Wald	Regensburger Straße	ca. 825 m <sup>2</sup>
1324 (TF), Gemarkung Wald	Regensburger Straße	2.766 m <sup>2</sup>
1382 (TF), Gemarkung Wald	Industriestraße	ca. 5 m <sup>2</sup>

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

<u>Fl.Nr.</u>	<u>Lage</u>	<u>Umfang</u>
1985/3 (TF), Gemarkung Wald	Nähe Hochholzstraße	1.798 m <sup>2</sup>

## § 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten und abgerundeten Bereiche des Hauptorts Wald und der Ortsteile Roßbach und Hirschenbühl der Gemeinde Wald sind in den beigefügten Lageplänen jeweils vom 12.12.2018 dargestellt. Die Lagepläne sind Bestandteil der Satzung.

## § 4 In-Kraft-Treten

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

Wald, 18.04.2019

Hugo Bauer  
Erster Bürgermeister



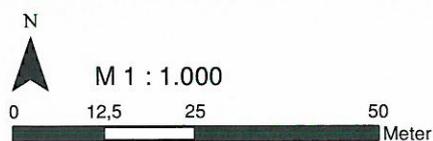
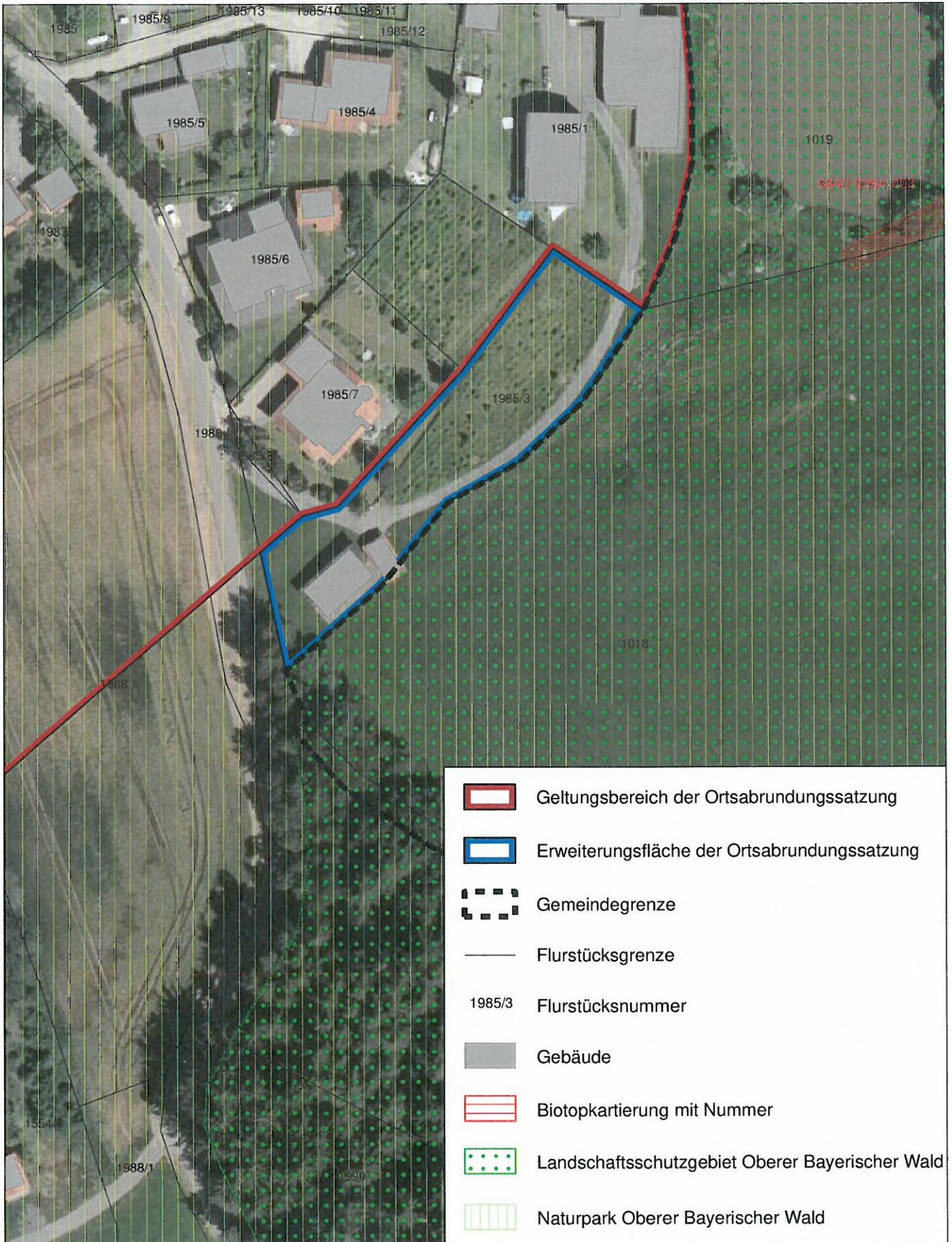
### Bekanntmachungsvermerk

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Wald und der Verwaltungsgemeinschaft Wald am  
18.04.2019 Abgenommen am: 16.05.2019

Wald, den 16.05.2019

Unterschrift, Dienstbez.

# LAGEPLAN ZUR ORTSABRUNDUNGSSATZUNG WALD (KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSATZUNG) FÜR DEN ORTSTEIL HIRSCHENBÜHL



Stand: 12.12.2018

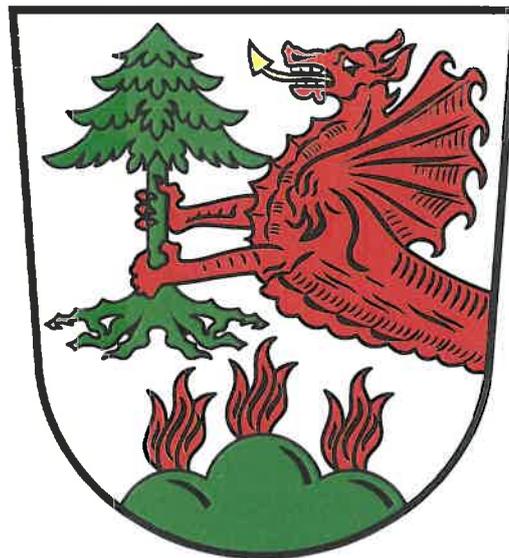


# **Deckblatt**

**O.Nr. 34.02.III Hirschenbühl 3. Änderung**

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

WALD  
CHAM  
OBERPFALZ



### 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Hirschenbühl (O.Nr. 34.02.III)

1. Entwurf vom 04.11.2021
  2. Entwurf vom 03.03.2022
- Satzungsfassung vom 05.05.2022



Planverfasser:



**ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO

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](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

Günther & Co. KG

# Deckblatt

## O.Nr. 34.02.III Hirschenbühl 3. Änderung

## Satzung

### zur 3. Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Hirschenbühl (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. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), 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 § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350), erlässt die Gemeinde Wald per Satzungsbeschluss vom 05.05.2022 die folgende Satzung zur 3. Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Wald für den Ortsteil Hirschenbühl in der Fassung vom 05.05.2022.

#### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des Erweiterungsbereichs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB für den im Zusammenhang bebauten **Ortsteil Hirschenbühl**, 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 05.05.2022, 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 17. MAI 2022

Gemeinde Wald



Haimerl Barbara, 1. Bürgermeisterin



## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wald hat in seiner Sitzung vom 04.11.2021 die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Hirschenbühl (O.Nr.34.02.III) beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Hirschenbühl in der Fassung vom 04.11.2021 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2021 bis 15.12.2021 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 05.11.2021.

Der zweite Entwurf der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Hirschenbühl in der Fassung vom 03.03.2022 wurde in der Zeit vom 14.03.2022 bis 13.04.2022 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 04.03.2022.

### 3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Hirschenbühl in der Fassung vom 04.11.2021 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.11.2021 bis zum 15.12.2021.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Hirschenbühl in der Fassung vom 03.03.2022 erfolgte mit Schreiben vom 14.03.2022 bis zum 13.04.2022.

### 4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom 05.05.2022 die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Hirschenbühl in der Fassung vom 05.05.2022 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 Hirschenbühl (Erweiterung) (O.Nr.34.02.III) in der Fassung vom 05.05.2022 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB am 17. MAI 2022 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Hirschenbühl (O.Nr.34.11.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 17. MAI 2022

Gemeinde Wald



Haimerl Barbara, 1. Bürgermeisterin



## Begründung

### 1. Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Ortsteil Hirschenbühl befindet sich rund 1,7 km südöstlich vom Hauptort Wald entfernt gelegen.

Der Ortsteil Hirschenbühl 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 (23.10.2003 und 18.04.2019) wurden Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Der Ortsteil Hirschenbühl ist 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 direkter östlicher Nachbarschaft zur überplanten Fläche, liegen zwei Flachland-Biotope Nr. 6840-0056-009 und 6840-0065-008.

Die geplante Erweiterungsfläche der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Hirschenbühl umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 198 (TF), 197/4 (TF), 198/1 (TF), 200 (TF), 201/1 (TF), 201/2 (TF), Gemarkung 5126 Buchendorf, Gemeinde Wald. Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche umfasst 2.973 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wird im Süden von bestehender Wohnbebauung flankiert.

In Richtung Norden setzen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen fort.

Die nächstgelegene Staatsstraße St 2650 `Rodinger Straße` befindet sich ca. 170 m südlich des Geltungsbereichs.

### 2. Ziel und Zweck

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

Die Fläche der Flurnummern 198 (TF), 197/4 (TF), 198/1 (TF), 200 (TF), 201/1 (TF), 201/2 (TF), Gemarkung 5126 Buchendorf, Gemeinde Wald, liegt angrenzend an die bereits über Jahre bestehende Bebauung. Das Flurstück 198 wird bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf den übrigen Teilflächen befinden sich Gärten und Nebengebäude. 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 `Hirschenbühl` ein. Da im Umfeld des Erweiterungsereiches bereits Gebäude sowie Nebengebäude vorhanden sind, liegt eine städtebauliche Vertretbarkeit zweifelsfrei vor.



Bild 1: Erweiterungsfläche gegenüber Bestand

### 3. Art und Maß der Baulichen Nutzung und der Bauweise

Hinsichtlich der baulichen Nutzung handelt es sich bei den im Geltungsbereich befindlichen Grundstücken um Flächen, die der angrenzenden Wohnbebauung zugeordnet, bereits durch Nebengebäude bebaut sind und landwirtschaftlich intensiv genutzt werden.

Sollten im Erweiterungsbereich gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzgebäude errichtet werden, sind ausreichend Abstände zu den vorhandenen Wohngebäuden einzuhalten.

Im Erweiterungsbereich auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 198 (TF), Gemarkung 5126 Buchendorf, Gemeinde Wald ist der Neubau von zwei Häusern in offener Bauweise geplant.

### 4. Begründung zur 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Hirschenbühl (Erweiterung)

Anlass der vorliegenden 3. Änderung liegt in der Antragsstellung des Grundstückseigentümers auf Erweiterung der Ortsabrundung mit den Flurnummern 198 (TF), 197/4 (TF), 198/1 (TF), 200 (TF), 201/1 (TF), 201/2 (TF), Gemarkung 5126 Buchendorf, Gemeinde Wald. Der Antragsteller plant den Neubau zweier Wohngebäude auf dem Flurstück mit der Nummer 198, Gemarkung 5126 Buchendorf, Gemeinde Wald.

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 Hirschenbühl dar. Die Fläche befindet sich in städtebaulich sinnvoller Lage im direkten Anschluss an bestehende Bebauung im Süden.</p> <p>Die 3. Änderung sieht die Einbeziehung einer Fläche von ca. 2.973 m<sup>2</sup> für den Neubau von zwei Gebäuden vor.</p> <p>Die Planungsfläche rundet den Ort Hirschenbühl zur freien Landschaft hin bzw. am nördlichen Ortsrand neu ab. Der Gemeinderat sieht das Vorhaben mit den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Ortsteil Hirschenbühl 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"> <li>▪ geplante Nutzung in offener Bauweise → fügt sich in Art, Maß, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die bestehende Bebauung ein. Es sind keine negativen Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und keine negativen Emissionen zu erwarten.</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Erschließung der Fläche → Ver- und Entsorgung gesichert über bestehenden Feldweg Fl.Nr. 200</li> <li>▪ nächstgelegene Biotope: östlich gelegene Flachland-Biotope Nr. 6840-0065-008 – 6840-0065-009 → keine negative Beeinträchtigung</li> <li>▪ Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579, die Ortschaft Hirschenbühl liegt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet, die Erweiterung befindet sich in direkter Nachbarschaft der überplanten Flächen → keine negative Beeinträchtigung der Schutzziele.</li> <li>▪ 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 landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Nutzung 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, Gebüsch 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</li> <li>▪ Lage im Naturpark Oberer Bayer. Wald NP-00007 → geltende Schutzziele sind zu beachten.</li> <li>▪ Keine Gewässer im Umfeld vorhanden</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schaffung von neuen Eingrünungen / Bepflanzungen durch Ausgleichsmaßnahmen, die neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten.</li><li>▪ Teilversiegelung des Bodens ist durch die Bebauung zu erwarten.</li><li>▪ negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten.</li><li>▪ Keine Boden- und Baudenkmäler im Umfeld vorhanden → keine negative Auswirkung</li></ul>
--	--

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 Hirschenbühl ist nachweislich durch den Antrag des Bauwilligen gegeben.

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

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

Innerhalb der geltenden Ortsgrenzen von Hirschenbühl 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. 200 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 Hirschenbühl zur Verfügung stehen. Es entsteht somit ein Planungserfordernis zur 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung, die der Gemeinderat am 04.11.2021 einstimmig beschlossen hat.

## 6. Erschließungs- und Auswirkungssituation

Die verkehrliche Erschließung der Fläche ist über die Zufahrt mit der Fl. Nr. 200 zur „Siedlungsstraße“ gegeben.

Der Anschluss an die Erschließung mit einer Wasserversorgungsleitung und Kanal in der Siedlungsstraße ist über einen bestehenden Feldweg mit der Fl. Nr. 200 gegeben.

Bei möglichen Leitungsanschlüssen über benachbarte Grundstücke wäre durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger privatrechtlich, durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit, zu sichern.

Die Ortschaft Hirschenbühl 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. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren mit den entsprechenden Nachweisen durchzuführen, sofern sie nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) unterliegt. 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 der Fl. Nr. 200, auf Antrag des Antragstellers, eingetragen wird. Die anfallenden Kosten hat der Antragsteller / Grundstückseigentümer zu tragen.

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.

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege liegen innerhalb des Planungsbereichs keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

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.

Laut dem Leitfaden sind die Flurnummern 201/2, 198/1 und 197/4 der Kategorie II [Gebiete mittlerer Bedeutung mit Feldgehölzen, Feldhecken bzw. bisherigen Ortsrandbereichen mit eingewachsenen Grünstrukturen] und die Flurnummer 198 der Kategorie I [Ackerfläche, intensiv genutzte Grünlandflächen] zuzuordnen. Demnach wird der Kompensationsfaktor zu 0,25 gewählt und zusätzlich die bestehenden Feldhecken bzw. die freiwachsende Randeingrünung im Süden der Fl.Nr. 198 als zu erhalten festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Der erforderliche Ausgleich ist vom Vorhabensträger, dem Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 198, zu erbringen. Die Kosten, die durch die Ausgleichsverpflichtung entstehen, trägt der Vorhabensträger. Die Flächen und Maßnahmen werden durch Grundbucheintrag zu Gunsten der Gemeinde Wald und des Freistaat Bayern gesichert. Die Ausgleichsfläche ist nach Satzungsbeschluss in das Bayerische Ökoflächenkataster einzutragen.

Bei den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächenplan mit einzureichen.

Ausgleichsermittlung, Vermeidungsmaßnahmen und festgesetzte Maßnahmen:

- Eingriff Fl.Nr. 201/2 (TF), Fl.Nr. 201/1 (TF), Fl.Nr. 200 (TF), Fl.Nr. 198 (TF), Fl.Nr. 198/1 (TF), sowie 197/4 (TF) und Fl.Nr. 201/2, Gemarkung Buchendorf

### Ausgleichsberechnung:

Flurnummer	Flächengröße	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche
201/2 (TF)	155 m <sup>2</sup>	0,25	39 m <sup>2</sup>
201/1 (TF)	-		-
200 (TF)	-		-
198 (TF)	1.174 m <sup>2</sup>	0,25	294 m <sup>2</sup>
198/1 (TF)	857 m <sup>2</sup>	0,25	215 m <sup>2</sup>
197/4 (TF)	232 m <sup>2</sup>	0,25	58 m <sup>2</sup>

Somit ist hier für die gesamte Maßnahme ein Ausgleich von 606 m<sup>2</sup> erforderlich.

- Ausgleich erfolgt auf Fl.Nr. 198 (TF) und Fl.Nr. 197 (TF) Gemarkung Buchendorf; 606 m<sup>2</sup> (siehe Plandarstellung)
- Die Fl.Nr. 201/1 muss nicht bilanziert werden, da die Fläche bereits weitgehend bebaut ist.

**Beschreibung der Maßnahme 1 – Anpflanzen einer 2-reihigen Randeingrünung zwischen der Ortsbebauung und zur freien Landschaft**

**Maßnahmentyp:** Anpflanzen einer Randeingrünung

**Teilfläche:** Randbereich des Grundstücks Fl. Nr. 198 und Fl. Nr. 197 hin zur freien Landschaft

**Ziel der Maßnahme:** Entwicklung einer qualitativen Ortsrandeingrünung

**Begründung:** Als Vermeidungsmaßnahme für die Bebauung auf dem genannten Flurstück ist eine Eingrünung des Grundstücks hin zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, notwendig.

**Beschreibung der Maßnahme:** Als Vermeidungsmaßnahme erfolgt unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände auf einer Breite von 4,5 m die Anpflanzung einer 2-reihigen Hecke mit autochthonen Straucharten, die alle 15 m mit einem Baum zu überstellen ist. Bei der Artenauswahl des Pflanzguts sind die nachfolgende Pflanzlisten zu beachten. Bei den Pflanzmaßnahmen muss der Heisteranteil mind. 15 % betragen. Der Abstand zwischen den Reihen darf max. 1,50 m betragen, der Abstand der einzelnen Sträucher zueinander muss mind. 1,00 m betragen. Diese hier beschriebene Ortsrandeingrünung ist nur ein Teil der Ausgleichsmaßnahme die 429 m<sup>2</sup> umfasst.

Damit die Erschließung der Hinterliegergrundstücks Fl. Nr.197 weiterhin gegeben ist, sowie die landwirtschaftliche Bearbeitbarkeit gewährleistet werden kann wurde die Hecke nördlich über den beiden Flurnummern angeordnet und nicht um die Fl.Nr. 198 angelegt.

**Ausführung Herstellung:** Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 198

**Träger der Umsetzung:** Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 198

**Dauerhafte Erhaltung und Pflege:** Die Randeingrünung ist dauerhaft zu erhalten und bedarfsgerecht zu pflegen. Ausgefallene Sträucher und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

**Ausführung Pflege:** Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 198

**Träger der Erhaltung und Pflege:** Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 198

**Rechtliche Sicherung der Maßnahme:** Die Maßnahme ist vom Vorhabensträger dinglich, zugunsten der planenden Gemeinde, zu sichern.

**Zeitlicher Ablauf:** Die Pflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Rechtskräftigkeit der Satzung durchzuführen.

**Pflanzenliste 1: Bäume**

<i>Bezeichnung</i>		<i>Wuchsordnung</i>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	I.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	I.
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	II.
Betula pendula	Sand-Birke	II.
Carpinus betulus	Hainbuche	II.
Fagus sylvatica	Rot-Buche	I.
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	I.
Populus tremula	Zitter-Pappel	II.
Prunus avium	Vogel-Kirsche	II.
Pyrus communis	Holzbirne	III.
Quercus robur	Stiel-Eiche	I.
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	III.
Tilia cordata	Winter-Linde	I.
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	I.
	Heimische Obstgehölze aller Art	III.

## Pflanzenliste 2: Sträucher

<i>Bezeichnung</i>	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i> agg.	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

### **Beschreibung der Maßnahme 2 – Magerwiese:**

**Maßnahmentyp:** Magerwiese

**Teilfläche:** Im Südöstlichen Bereich auf dem Grundstück der Fl.Nr. 198

**Ziel der Maßnahme:** Schaffen von neuem Lebensraum für Kleintiere und Insekten

**Begründung:** Als Vermeidungsmaßnahme für die Bebauung auf dem genannten Flurstück ist eine Magerwiese auf nährstoffarmen Boden mit artenreichen Lebensräumen für Flora und Fauna, notwendig.

**Beschreibung der Maßnahme:** Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen wird durch eine Heckenpflanzung erbracht, diese 429 m<sup>2</sup> umfasst. Die übrige ermittelte Fläche von ca. 180 m<sup>2</sup> wird mit dem Anlegen einer Magerwiese hergestellt. Diese Magerwiese fügt sich als gleichschenkeliges Dreieck, mit einer Schenkellänge von 19m, in den südöstlichen Bereich des Grundstücks mit der Fl. Nr. 198 ein. Neben der 2-maligen Mahd mit Schnittgutentfernung wird auch der Düngeverzicht festgesetzt.

**Ausführung Herstellung:** Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 198

**Träger der Umsetzung:** Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 198

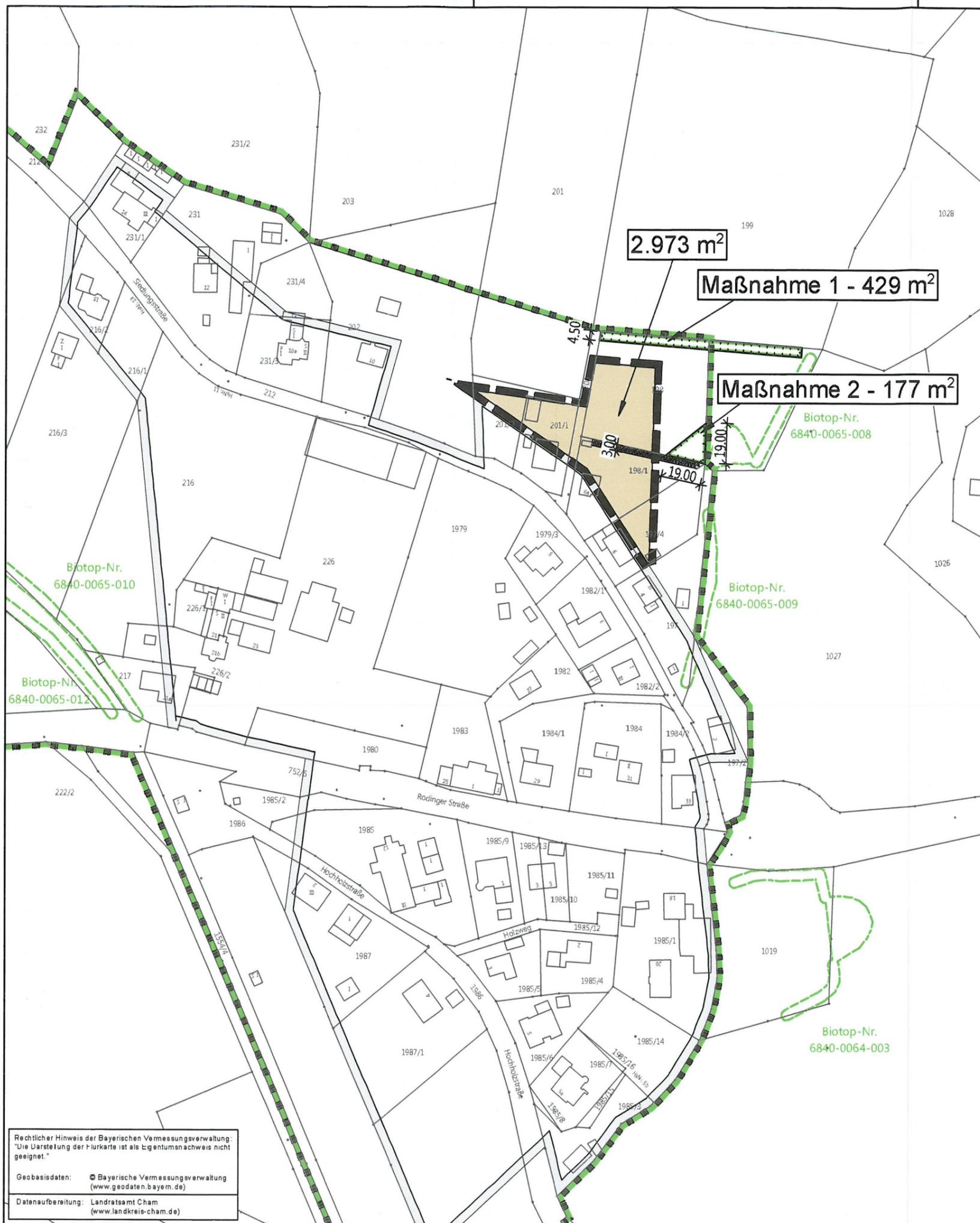
**Dauerhafte Erhaltung und Pflege:** Die Magerwiese ist zwei Mal im Jahr zu mähen und das Schnittgut zu entfernen. Auf Düngung ist zu verzichten.

**Ausführung Pflege:** Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 198

**Träger der Erhaltung und Pflege:** Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 198

**Rechtliche Sicherung der Maßnahme:** Die Maßnahme ist vom Vorhabensträger dinglich, zugunsten der planenden Gemeinde, zu sichern.

**Zeitlicher Ablauf:** Das Anlegen der Magerwiese ist bis spätestens 1 Jahr nach Rechtskräftigkeit der Satzung durchzuführen.

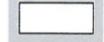


### PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

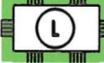
**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)**

-  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
-  13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässerun (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

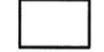
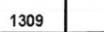
**15. Sonstige Planzeichen**

-  Umgrenzung bestehender Satzungsereich
-  Umgrenzung der Erweiterung

### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

-  amtlich kartiertes Biotop mit Nummer
-  Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)
-  20 KV-Freileitung mit Schutzstreifen

### PLANLICHE HINWEISE

-  bestehendes Gebäude
-  bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flummer



**Gemeinde Wald**  
**3. Änderung Ortsabrundungssatzung**  
**Ortsteil Hirschenbühl**



---

**Planzeichnung**  
 Maßstab 1:2000

1. Entwurf vom	04.11.2021
2. Entwurf vom	03.03.2022
Satzungsfassung vom	05.05.2022



**ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG**  
 INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Str. 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)