

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

WALD
CHAM
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Wirtsholz“

Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
GmbH & Co. KG
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

Vorentwurfsfassung: 02.12.2021
Entwurfsfassung: 03.03.2022
Satzungsfassung: 05.05.2022

Inhaltsverzeichnis

Satzung

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Verfahrensvermerke | 4 |
| 2 | Übersichtslageplan | 6 |
| 3 | Planzeichnung mit Legende und Schemaschnitt | 7 |
| 4 | Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO | 12 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 12 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)..... | 12 |
| 4.2.1 | Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) | 12 |
| 4.2.2 | Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) | 12 |
| 4.2.3 | Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)..... | 12 |
| 4.3 | Bauweise (§ 22 BauNVO)..... | 12 |
| 4.4 | Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) | 12 |
| 4.5 | Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO) | 12 |
| 4.6 | Höhenlage der baulichen Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)..... | 12 |
| 4.7 | Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)..... | 13 |
| 4.8 | Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)..... | 13 |
| 4.9 | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | 13 |
| 4.10 | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt – Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)..... | 13 |
| 4.11 | Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) | 13 |
| 4.12 | Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)..... | 13 |
| 4.13 | Niederschlagswasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)..... | 14 |
| 4.14 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)..... | 14 |
| 4.15 | Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO) | 14 |
| 4.16 | Grünordnerische Festsetzungen..... | 15 |
| 4.16.1 | Bodenschutz | 15 |
| 4.16.2 | Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung | 15 |
| 4.16.3 | Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB) | 16 |
| 4.16.4 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB) | 16 |
| 4.16.5 | Öffentliche Straßenbäume | 16 |
| 4.16.6 | Gehölzauswahlliste | 17 |
| 4.16.7 | Sonstige grünordnerische Festsetzungen | 18 |
| 4.16.8 | Pflege und Nachhaltigkeit | 18 |
| 5 | Textliche Hinweise und Empfehlungen | 19 |
| 6 | Anlage | 26 |

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1, 13a und 13 b 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 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 „**Wirtsholz**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 05.05.2022 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 100 (TF), 146 (TF), 146/1 (TF), 174/7 und 184/55 der Gemarkung Wald, Gemeinde Wald, mit insgesamt 41.708,91 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung


1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung mit Legende und Schemaschnitt
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen
6. Anlage – Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wald

§ 3

Inkrafttreten

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

Gemeinde Wald, den 27. MAI 2022



.....
Erste Bürgermeisterin Barbara Haimerl

1 Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Wirtsholz“ nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 03.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 02.12.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.12.2021 bis 14.01.2022 im Rathaus frühzeitig öffentlich ausgelegt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.12.2021 bis 14.01.2022 frühzeitig beteiligt.

3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 03.03.2022 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2022 bis 22.04.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.03.2022 bis 22.04.2022 beteiligt.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Wald hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.05.2022 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom 05.05.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wald, den 27. MAI 2022



.....
Erste Bürgermeisterin Barbara Haimel



5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung in der Fassung vom 05.05.2022 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Wald, den 27. MAI 2022


.....
Erste Bürgermeisterin Barbara Haimel



6. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 27. MAI 2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Wald, den 27. MAI 2022

Barbara Haimel
Erste Bürgermeisterin Barbara Haimel



7. PLANUNG

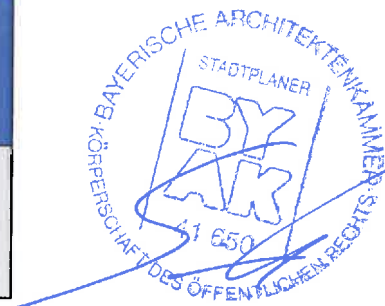
ai **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

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

GRPH & CO. KG



2 Übersichtslageplan

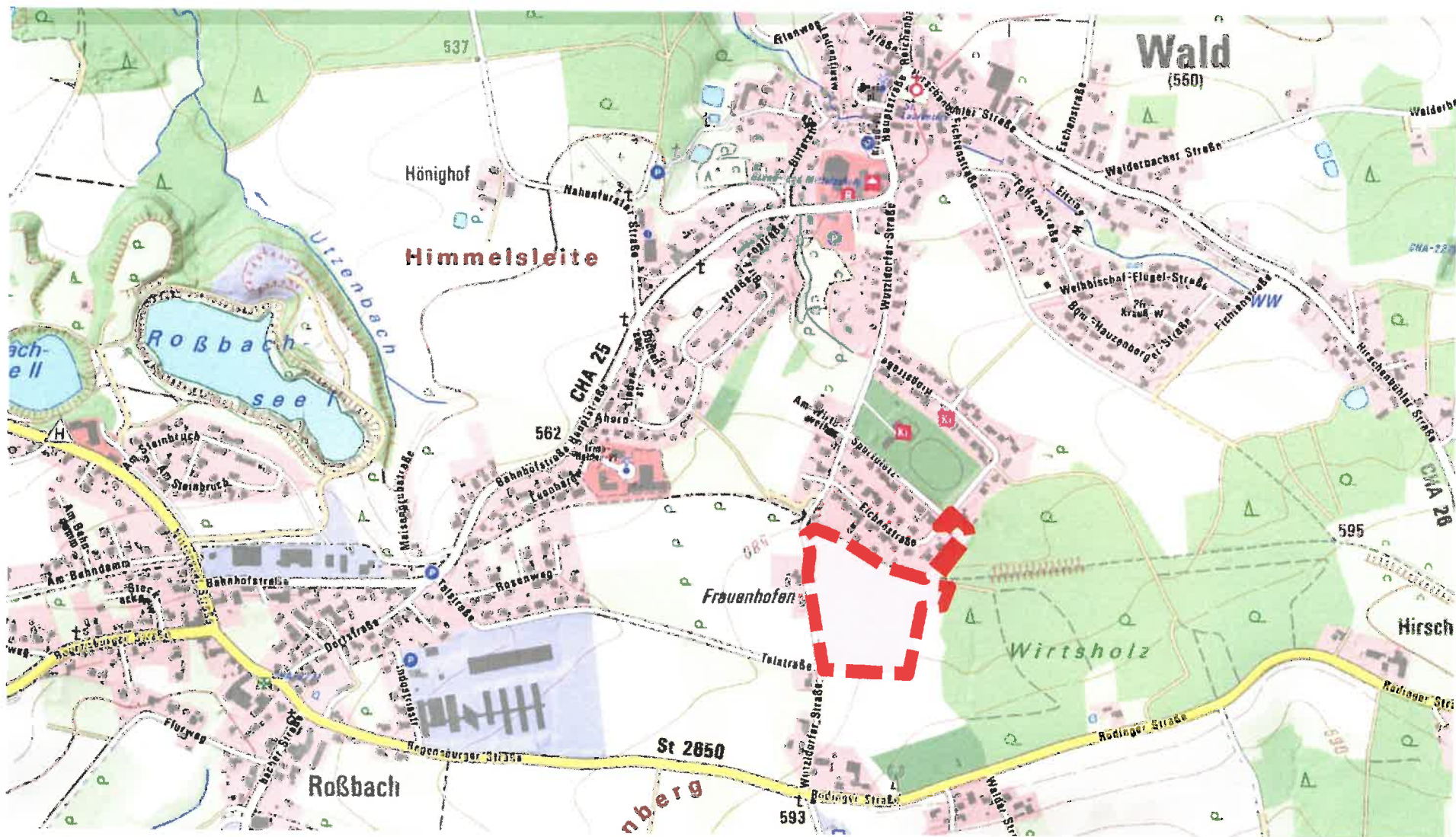
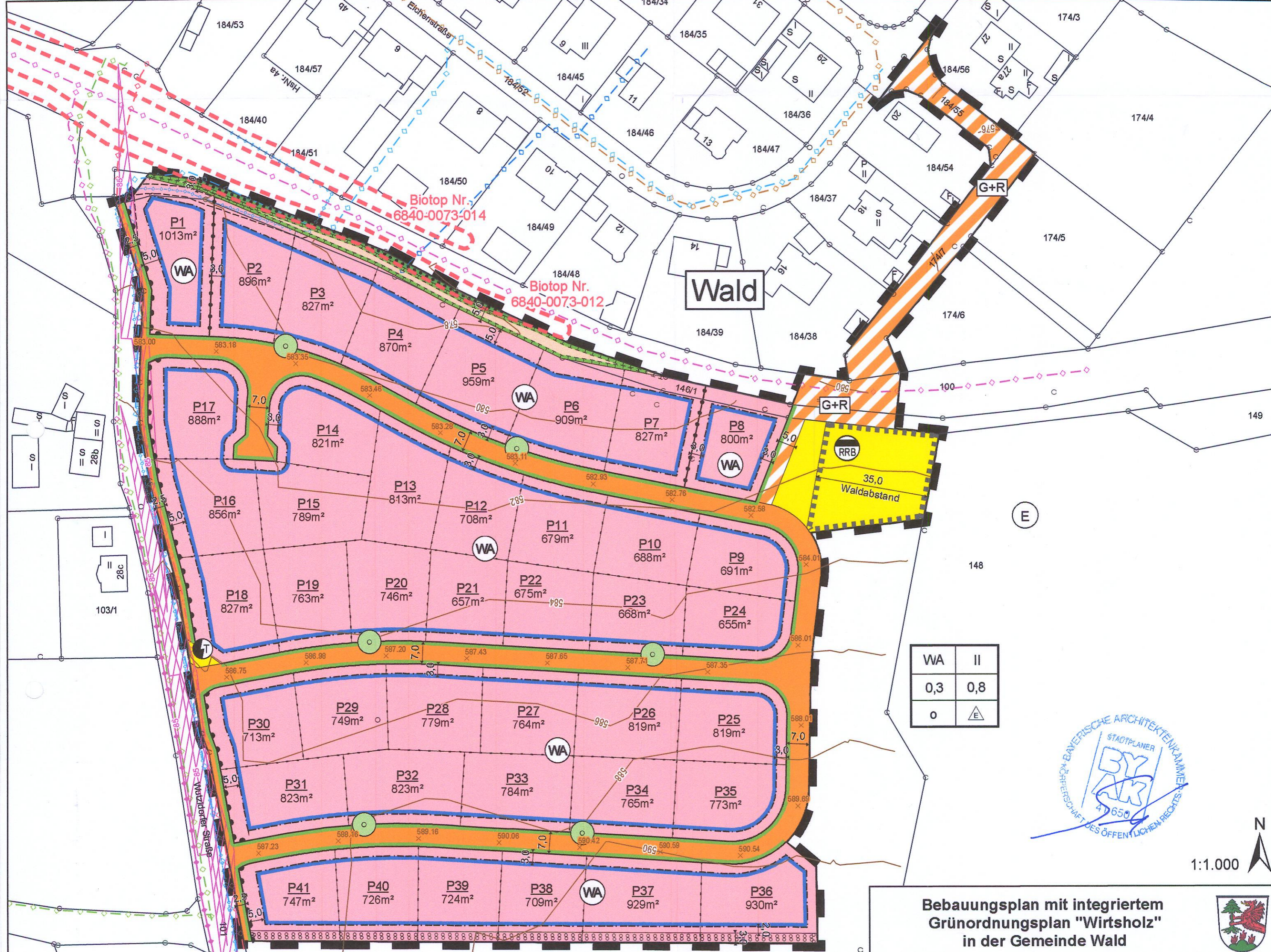
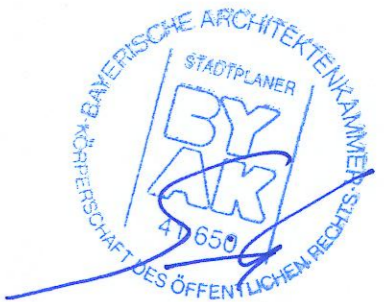


Abb.: Topografische Karte mit Lage des Planungsbereiches (rot), o.M.

3 Planzeichnung mit Legende und Schemaschnitt



| | |
|-----|-----|
| WA | II |
| 0,3 | 0,8 |
| o | △ |



1:1.000

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Wirtsholz" in der Gemeinde Wald

Planzeichnung
 Vorentwurf vom 02.12.2021
 Entwurf vom 03.03.2022
 Satzungsfassung vom 05.05.2022

ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
 INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
 St.-Günther-Straße 4 - D-93413 Cham
 FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
 FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

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

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 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) | 0,3 | 0,8 | GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze) |
| offene Bauweise | o | E | nur Einzelhäuser zulässig |

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



6.1 Straßenverkehrsflächen mit Festsetzungen der Höhenlage in m ü. NHN



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Geh- und Radweg



6.4c Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)



7 Versorgungsanlagen



Regenrückhaltebauwerk



Trafostandort

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

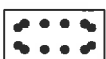


9 Öffentliche Grünflächen

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 - Planung ökologische Ausgleichsfläche (siehe Ziffer 4.16.7)













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

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)








15. Sonstige Planzeichen

-  15.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
-  15.11 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
-  15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

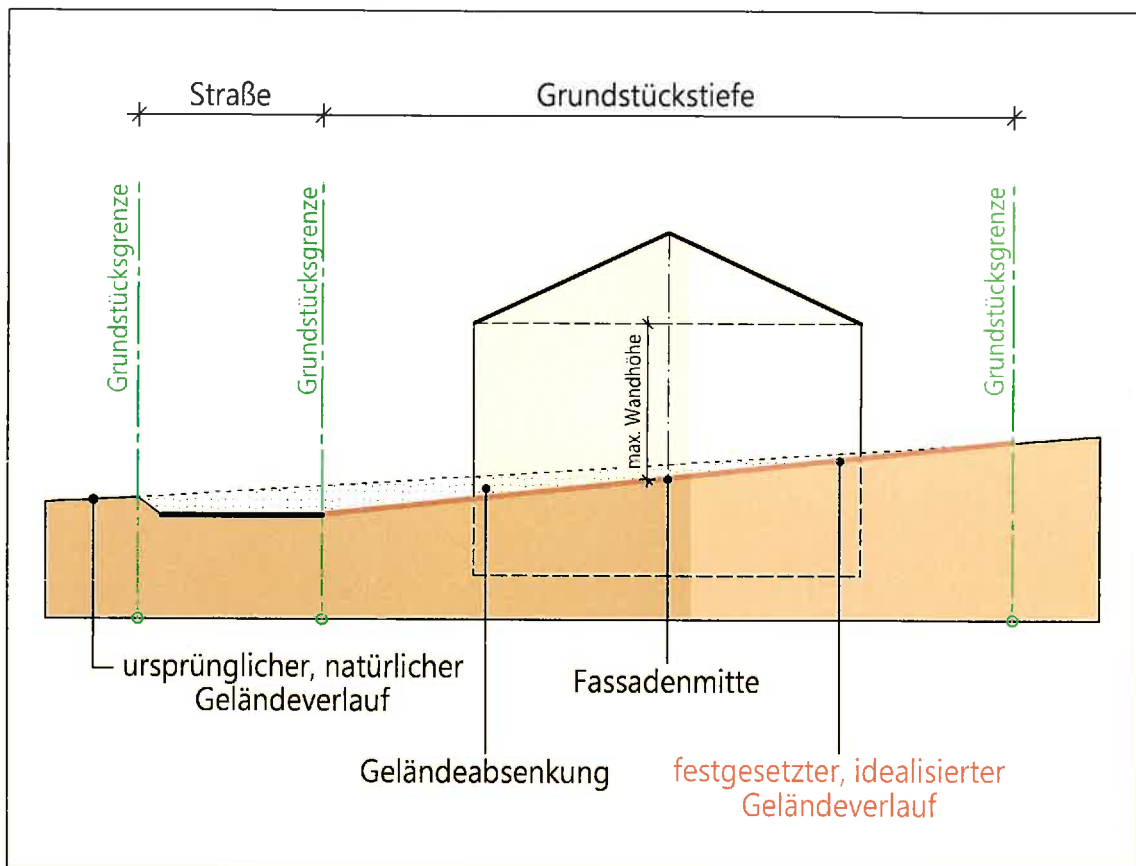
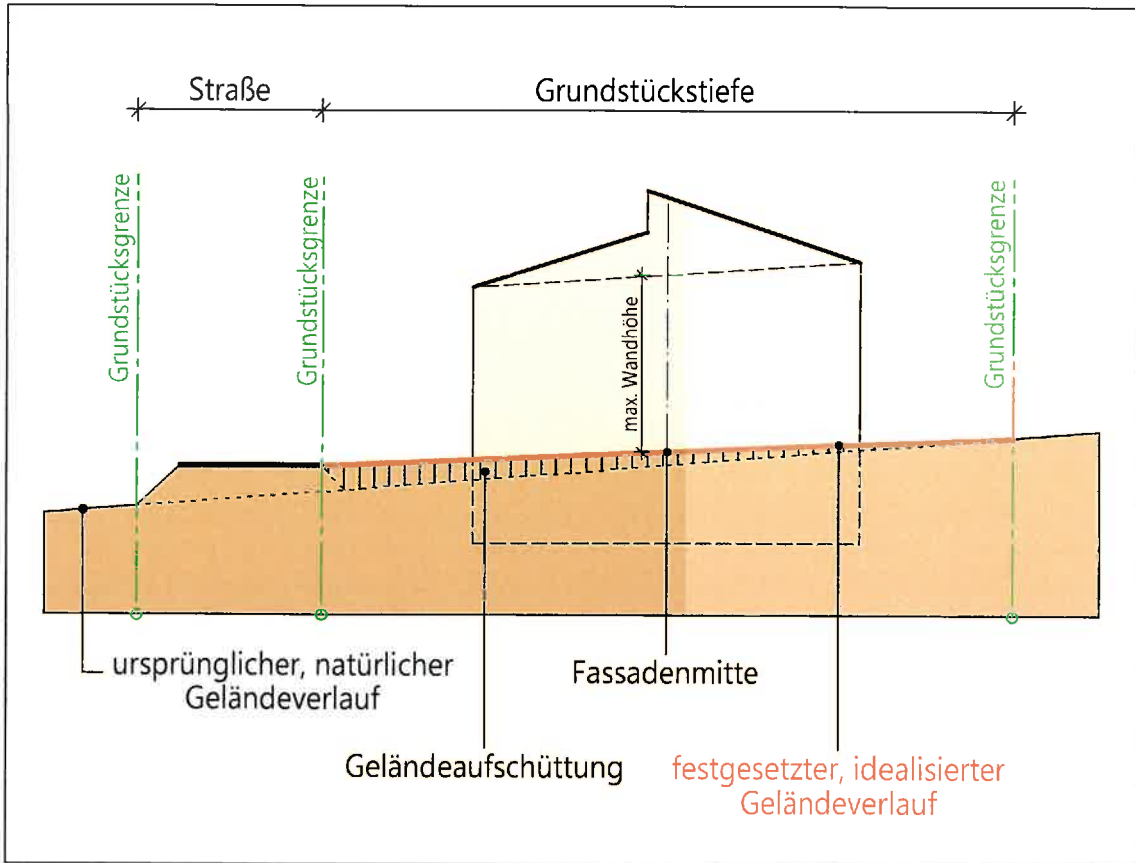
-  amtlich kartiertes Biotop mit Nummer
-  Erholungswald - E-II Erholung 2 gem. Waldfunktionsplan für die Region Regensburg
-  Stromleitung unterirdisch
-  Gasleitung unterirdisch
-  Mischwasserkanal unterirdisch
-  Regenwasserkanal unterirdisch
-  Trinkwasserleitung unterirdisch
-  Steuerkabel Trinkwasserleitung
-  Telekomleitung unterirdisch
-  Telekomleitung oberirdisch

PLANLICHE HINWEISE

-  bestehendes Gebäude
-  bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
-  Parzellennummer und -größe
-  Standortvorschlag für die Anpflanzung von Bäumen
-  Grünfläche – Planung als Ökokontofläche gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BayKompV
-  Höhengichtlinie gemäß Vermessung (ursprünglicher Geländeverlauf)
-  Sichtdreieck mit Vermaßung

Schemaschnitt

(ohne Maßstab)



4 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

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

WA Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

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

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

0,3 Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

0,8 Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II Als Höchstmaß werden für Hauptgebäude max. zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt.

I Für Nebengebäude ist max. ein Vollgeschoss (I) zulässig.

4.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

o Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

E Zugelassen ist Einzelhausbebauung.

4.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

4.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Für Wohngebäude wird eine Firsthöhe von max. 9,00 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe ist unter Pkt. 4.6 „Höhenlage baulicher Anlagen“ beschrieben. Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen unterem Bezugspunkt und der Oberkante First.

Die Wandhöhe von Wohngebäuden an der Traufe bzw. Oberkante der Dachaufkantung (Attika), darf 7,50 m nicht übersteigen.

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist unter Pkt. 4.6 „Höhenlage baulicher Anlagen“ beschrieben. Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen unterem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attiken.

4.6 Höhenlage der baulichen Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch den festgesetzten Geländeverlauf.

Die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe bemisst sich ab Oberkante des festgesetzten, idealisierten Geländeverlaufs bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte

der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe Schemaschnitt). Die Giebelhöhe wird hierbei nicht angerechnet.

Bei Flachdächern bemisst sich die maximale Wandhöhe ab dem festgesetzten, idealisierten Geländeverlauf bis zur Attikahöhe in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade.

Der festgesetzte, idealisierte Geländeverlauf ergibt sich aus der Höhenlage zwischen den Erschließungsstraßen untereinander bzw. der Erschließungsstraße und dem nach der Erschließung hergestellten Geländeverlauf an der rückwärtigen Grundstücksgrenze.

Der festgesetzte, idealisierte Geländeverlauf darf auf den nachrichtlich dargestellten Parzellen P2, P3, P4, P5, P6 und P7 um maximal 0,5 m über- oder unterschritten werden.

Der festgesetzte, idealisierte Geländeverlauf darf auf den übrigen, nachrichtlich dargestellten Parzellen um maximal 0,3 m über- oder unterschritten werden.

4.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen und Garagen müssen an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite die Baugrenzen einhalten.

4.8 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die interne Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

4.10 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt – Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Grundstückszufahrten sind daher grundsätzlich entlang der Erschließungsstraße möglich, jedoch nicht im festgesetzten Bereich an den westlichen Parzellengrenzen, entlang der Wutzdorfer Straße, sowie im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. nicht im Bereich von Anlagen der Ver- und Entsorgungsunternehmen (z.B. Straßenbeleuchtung, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

4.11 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

4.12 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Behandlung und Beseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Form eines Regenrückhaltebauwerks (RRB) zulässig.

4.13 Niederschlagswasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu sammeln, reinigen, verdunsten und mit einem Notüberlauf gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Dafür sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen, mit einem Retentionsvolumen von mind. 5 m³, zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers bereitzustellen.

Oberirdische Stell- und Parkplätze sowie private Hofflächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht und soweit nicht durch andere Vorschriften beeinträchtigt, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster) herzustellen.

Zufahrten und Zuwege sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

4.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die festgesetzte Fläche in den nachrichtlich dargestellten Parzellen P1, P2 und P3 wird mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Der Ver- und Entsorgungsträger erhält für diese Flächen das Recht zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Überbauung der mit Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig.

4.15 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

| | |
|--------------------------------|--|
| Abstandsflächen | Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen gilt der festgesetzte, idealisierte Geländeverlauf. |
| Aufschüttungen und Abgrabungen | Entlang der Erschließungsstraße ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das Höhenniveau der Verkehrsfläche anzupassen. Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf unterhalb des festgesetzten, idealisierten Geländeverlaufes (siehe Schema-schnitt), so kann dieser bis auf die Höhe des festgesetzten, idealisierten Geländeverlaufes aufgefüllt werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen. Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf oberhalb des festgesetzten, idealisierten Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf die Höhe des festgesetzten, idealisierten Geländeverlaufes abgetragen werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen. |
| Haupt- und Nebengebäude | Dachformen: zulässig sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult-, Versetzte Pult- und Flachdächer. Dachdeckung: Für Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonstein in Rot- und Brauntönen, schwarz, anthrazit oder grau zulässig. |

| | |
|--|--|
| | <p>Für Nebengebäude sind zusätzlich ausreichend korrosionsschutzte, nicht glänzende oder blendende Blecheindeckungen zulässig.</p> <p>Für Terrassenüberdachungen ist zusätzlich Glaseindeckung zulässig.</p> <p>Dachgauben: zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes untergeordnet sind (höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).</p> |
| Stellplätze | <p>Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.</p> |
| Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung | <p>Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung sind zulässig.</p> <p>Photovoltaik-Module dürfen bis max. 30° Neigung zur Waagerechten, der Dachneigung folgend, aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,00 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird.</p> |
| Werbeanlagen | <p>Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung bis max. 1,00 m² Fläche zulässig.</p> <p>Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnen sind unzulässig. Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.</p> |
| Beleuchtung | <p>Es sind nur insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbeladene Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.</p> <p>Außen- bzw. Parkplatzbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der anschließenden Straße auszuschließen ist.</p> |

4.16 Grünordnerische Festsetzungen

4.16.1 Bodenschutz

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

4.16.2 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Gemäß Art. 7 Abs. 1 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die nicht überbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen, zu bepflanzen oder zu begrünen. Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bo-

denaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Flächen mit naturnahen Regenrückhaltebecken können auf die Vegetationsflächen angerechnet werden.

Eine Gartengestaltung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien ist auf unzusammenhängenden Einzelflächen von max. 3 m² und bis zu einer Gesamtfläche je Grundstück von max. 15 m² zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Zuwege und im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite.

Auf den privaten Flächen ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Davon ist ein Baum an der geplanten Erschließungsstraße zu pflanzen.

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

4.16.3 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen bei den nachrichtlich dargestellten Ökokontoflächen, wird der Erhalt der bestehenden Gehölze und Grünstrukturen (Biotop) festgesetzt.

Ausgefallene Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode artgleich nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.16.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Wallhecke, Breite 3,00 m, anzupflanzen, die alle 10 m mit einem Baum 1. Ordnung oder zwei Bäumen 2. Ordnung zu überstellen ist.

Der Abstand der einzelnen Sträucher zueinander beträgt 1,00 m. Es sind mindestens drei verschiedene Straucharten zu verwenden.

Die Heckenanpflanzung ist naturnah zu entwickeln, ein regelmäßiger Formschnitt (Schnitthecke) ist nicht zulässig.

Hin zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist ein gehölzfreier Krautsaum mit einer Tiefe von 0,50 m anzulegen. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Der bei den Erschließungsmaßnahmen errichtete Erdwall, Höhe 0,5 m, ist dauerhaft in seiner ursprünglich hergestellten Form zu erhalten und in die Heckenpflanzung zu integrieren.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind unzulässig.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

4.16.5 Öffentliche Straßenbäume

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Anpflanzung von sechs heimischen Laubbäumen aus der Pflanzenliste 1 als Straßenbäume vorgesehen. Die Lage der nachrichtlich dargestellten Straßenbäume gilt als Hinweis.

4.16.6 Gehölzauswahlliste

Für die Pflanzungen sind folgende Gehölzarten zulässig:

Pflanzenliste 1: Bäume

Mindestpflanzqualitäten:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 18/20 cm Stammumfang, Straßenbaumprofil, falls erforderlich; Obstbaum als Halb- oder Hochstamm
- In geschlossene Pflanzungen integriert:
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

| <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. |

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2: Sträucher

Mindestpflanzqualität: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

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

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

4.16.7 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilfläche der Fl.Nr. 146/1, Gemarkung Wald), werden als potentielle ökologische Ausgleichsfläche gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BayKompV in den Flächenpool des Ökokontos der Gemeinde Wald aufgenommen.

4.16.8 Pflege und Nachhaltigkeit

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Angepflanzte Bäume und Gehölze sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen. Ausgefallene oder entfernte Bäume oder Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode entsprechend der Pflanzliste zu erneuern.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

| | |
|------------------------------|--|
| Abfall-/ Müllentsorgung | <p>Die meisten Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzten Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite. Die Müll- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.</p> <p>Die Parzellen P15 und P16 befinden sich am Ende einer Stichstraße mit einer für Müllentsorgungsfahrzeuge zu kleinen Wendemöglichkeit. Es wird darauf hingewiesen, dass die Eigentümer dieser Parzellen ihre Müllbehälter an der nächsten mit Müllfahrzeugen anfahrbaren Stelle (Haupterschließungsstraße) zur Abholung bereitstellen müssen.</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> |
| Ausgleichsflächen | <p>Für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt keine Zuordnungsfestsetzung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Flächen werden dem Ökokonto (Flächenpool gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BayKompV) der Gemeinde gutgeschrieben um als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen für zu erwartende Eingriffe oder Eingriffe andernorts als Vorratsflächen zur Verfügung zu stehen.</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> |
| Begrünung / Bepflanzung | <p>Es wird empfohlen, an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen freiwachsende Hecken (keine Schnitthecken) anzulegen.</p> <p>Es wird ausdrücklich empfohlen, Fassaden zu begrünen, offene Vorgärten anzulegen und naturbelassene Holzzäune in senkrechter Lattung (Holzlatten- oder Hanichizäune) zu verwenden.</p> <p>Für die Berankung von Stützmauern bzw. Zäunen werden Selbstklimmer wie bspw. Efeu und Parthenocissus-Arten (z.B. Wilder Wein), Schling- und Rankpflanzen empfohlen.</p> <p>Aus der Geländegestaltung resultierende Böschungen sollten mit gebietsheimischen Laubgehölzen (z.B. gem. Pflanzliste 1 u. 2) bepflanzt werden.</p> <p>Auf die Verwendung von Gehölzen mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung (z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthassel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbnadlige Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten) sowie alle Gehölze mit hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen (z.B. Trauweide, Trauerbirke, Trauerbuche Säuleneiche, Pyramidenpappel) sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaumes, der Säuleneibe, des Essigbaumes sowie Kugel- und Bonsaiformen sollte verzichtet werden.</p> <p>Bei den geplanten Eingrünungen wird auf die ordnungsgemäße Pflege der Hecken hingewiesen. Vor allem das regelmäßige Zuschneiden von überhängenden Ästen entlang von landwirtschaftlich genutzten Flächen trägt zur Verringerung von Grenzkonflikten bei.</p> |

| | |
|----------------------------------|---|
| | <p>Auf die gesetzlichen Vorgaben zu Pflanzabständen gem. Art. 47 ff des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) wird verwiesen.</p> |
| Beleuchtung / Lichtverschmutzung | <p>Zur Vermeidung von Lichtemissionen, sind möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen sowie die Ausrichtung der Lichtkegel in Richtung der Stellplätze oder Bebauung vorzusehen. Auf nicht notwendige Beleuchtung sollte verzichtet und streuendes Licht vermieden werden. Zum Schutz der heimischen Insektenwelt und Fledermäuse sollten Werbeanlagen ausschließlich mit insektenunschädlichen Lampen ausgestattet werden.</p> <p>Auf den „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ (StMUV 2020) sowie die Problematik der Lichtverschmutzung wird hingewiesen.</p> |
| Biotop | <p>Das im Norden vorhandene Biotop (Nr. 6840-0073-012) liegt auf der Geltungsbereichsgrenze. Die Biotopflächen sind zur Erhaltung festgesetzt. Die angrenzenden Biotopflächen sind während der Baumaßnahmen durch Bauzäune oder andere geeignete Schutzeinrichtungen vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen zu schützen. Auf die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, wird hingewiesen.</p> |
| Brandschutz | <p>Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen. Die Verkehrsflächen sollten ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden.</p> <p>Dabei sind gem. DVGW-Information WASSER Nr. 99 Nov. 2018 Ziff. 3 Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.</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 sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p> |
| Denkmal-schutz | <p>Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- und Baudenkmäler vor.</p> <p>Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind</p> |

| | |
|-----------------------|--|
| | umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten. |
| Einfriedungen / Zäune | Auf Mauern, sonstige geschlossene Wände sowie die Verwendung von Kunststoff sollte verzichtet werden. Der Abstand von Zaununterkante zum Boden sollte kleintierdurchlässig sein und mindestens 15 cm betragen. |
| Erschließung | Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Anschlüsse an die Wutzldorfer Straße im Westen. Bezüglich der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage wird auf § 9 der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Wald (EBS) hingewiesen. |
| Fassadengestaltung | Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sollten Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln getroffen werden, welche Kollisionen von Vögeln weitgehend vermeiden. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen. Durch Glasfassaden, auf denen sich die vorhandene Vegetation spiegelt, ist eine Erhöhung des Vogelschlags als „worst case“ anzunehmen. Wenn durch das verwendete Glas bzw. Glasfassade das Tötungsrisiko für Vögel besonders geschützter Arten signifikant erhöht wird, wird das Tötungsverbot in § 44 Abs. 1. Nr. BNatSchG ausgelöst und es entsteht Handlungsbedarf. |
| Forstwirtschaft | Im Zuge des Klimawandels ist mit einer zunehmenden Verbreitung des Eichenprozessionsspinners (EPS) zu rechnen. Dieser kommt vor allem an der Baumart Eiche vor. Aufgrund der Ausrichtung des östlichen Waldrandes nach Westen und der Vielzahl dort vorkommender Eichen ist zukünftig ein Befall der Eichen mit dem Eichenprozessionsspinner sehr wahrscheinlich. Die Raupen des Eichenprozessionsspinners besitzen Brennhaare, die durch den Wind oder Baumfällungen verbreitet werden. In den Nestern der Eichenprozessionsspinner sammelt sich durch die Häutungsprozesse der Raupen eine hohe Konzentration dieser Brennhaare an. Die Brennhaare des Eichenprozessionsspinners können, beim Kontakt mit der Haut und beim Einatmen allergische Reaktionen und asthmatische Anfälle auslösen. Die Brennhaare dieser Raupen bauen sich nur sehr langsam ab und können über mehrere Jahre gesundheitliche Probleme hervorrufen. Ein Befall mit dem Eichenprozessionsspinner stellt ein Naturereignis dar und ist keine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht. |
| Geländegestaltung | Auf die Regelungen der Art. 6 Abs. 2 Nr. 1 BayAbgrG und Art. 57 Abs. 1 Nrn. 7 und 9 BayBO wird hingewiesen. Bei der Verwendung von Fremdmaterial im Rahmen von Aufschüttungen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten. Stützwände sind möglichst als Trockensteinmauern auszuführen oder zu bepflanzen. |
| Grundwasserschutz | Im Rahmen der durchgeführten Baugrunderkundung wurde bis zu einer Endteufe von 3,60 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen. Sofern im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser angetroffen wird, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG i.V.m. Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Kellergeschossen und Tiefgaragen wasserrechtlich erlaubnispflichtige Benutzungen des Grundwassers vorliegen können (z. B. Bauwasserhaltung, Umleiten durch Einbringen des Baukörpers). |
| Hang- und | Die Ergebnisse der durchgeführten Baugrunduntersuchung haben ergeben, |

| | |
|---------------------------------|--|
| Schichtenwasser | <p>dass innerhalb des Baugebietes grundsätzlich mit Schicht- bzw. Hangwasser zu rechnen ist.</p> <p>Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen.</p> <p>Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Keller und Wände im Bodenbereich sollten deshalb in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke / Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p> |
| Immissionen | <p>Die südlich und westlich des Geltungsbereichs liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. Die Emissionen sind insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls eine entsprechende Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten notwendig macht, zu dulden. <p>Mit temporären Geräusch- und Lichtimmissionen ausgehend von der südlich gelegenen Sport- und Flutlichtanlage ist zu rechnen.</p> <p>Zudem wirken auf den Geltungsbereich Geräusche von der südlich verlaufenden Staatsstraße St 2650, Rodinger Straße, ein.</p> |
| Niederschlagswasser(entsorgung) | <p>Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in das nordöstliche Regenrückhaltebauwerk geleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal in der Sportplatz-Ringstraße.</p> <p>Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zu sammeln, reinigen, verdunsten und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche einzuleiten. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Hierbei sind die Bestimmungen der Kreiswerke Cham zu beachten. Die Umsetzung der Rückhaltemaßnahmen ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen (Entwässerungsplan).</p> <p>Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung sowie Sickertests ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich.</p> |

| | |
|---------------------------|--|
| | <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereintritte und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen.</p> <p>Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.</p> |
| Regenerative Energien | Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme) wird ausdrücklich empfohlen. |
| Schmutzwasser(entsorgung) | <p>Die Planungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen. In der Sportplatz-Ringstraße besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der geplanten Wohnbauflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet. An dieses Mischsystem wird angeknüpft.</p> <p>Das Planungsgebiet selbst wird im Trennsystem erschlossen. Das Schmutzwasser der Parzellen ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.</p> |
| Sichtdreiecke | <p>Aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung des Verkehrs ist darauf zu achten, dass Sichtdreiecke im Bereich von Ein- und Ausfahrten von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätzen, jeglicher (verkehrsfreier) Bebauung von Bepflanzung über 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten sind. Gleiches gilt für Wälle, Sichtschutzzäune und Einfriedungen aller Art, wie Stapel, Haufen u.ä., sowie mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände.</p> <p>Bäume dürfen in diesem Bereich nur als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgeastet werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.</p> |
| Stellplatznachweis | Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen. |
| Strom, Gas(versorgung) | <p>Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauer und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> |

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist dem Versorgungsdienstleister (Bayernwerk Netz GmbH) ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in Ihr Grundstück bestellen.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsschule.

Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen:

- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.
- Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.

Telekommunikation

Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durch den Versorgungsträger (Telekom Deutschland GmbH) durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers eingeräumt wird;
- dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht.

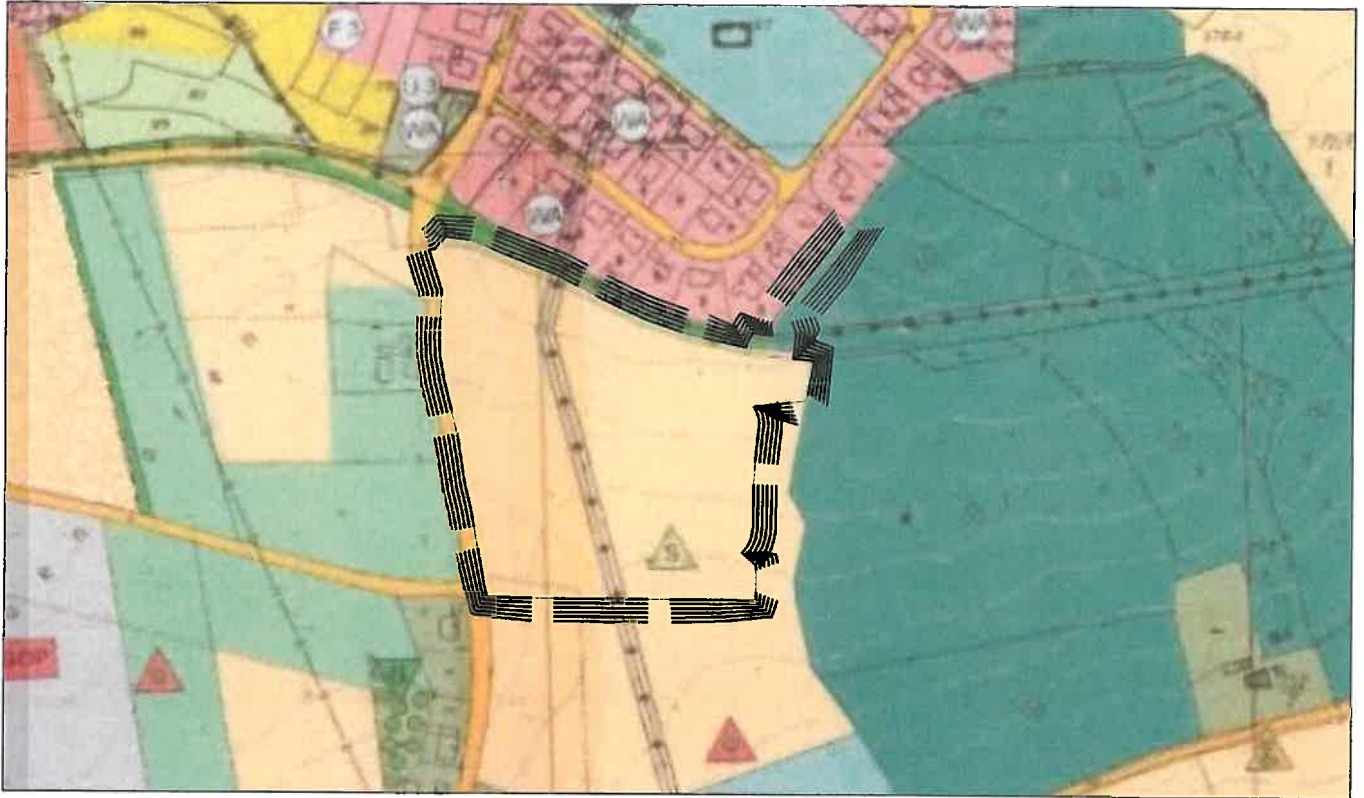
Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau-

| | |
|--------------------------------|--|
| | <p>bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.</p> <p>Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird hingewiesen.</p> |
| Wassergefährdende Stoffe | <p>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 Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.</p> |
| Wild abfließendes Wasser | <p>Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das Planungsgebiet ist teilweise deutlich von Süden nach Norden geneigt.</p> <p>Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen.</p> <p>Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (Art. 37 BayWG).</p> <p>Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser (Außengebietswasser) erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen eine entsprechende Erdmodellierung in Form eines ca. 0,5 m hohen Walls entlang der Südgrenze des Baugebietes. Auf § 37 WHG wird hingewiesen. Der Wasserabfluss darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.</p> |
| Wasserversorgung | <p>Das Planungsgebiet kann an die Wasserversorgung der Kreiswerke Cham in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Wutzldorfer Straße bzw. Sportplatz-Ringstraße angeschlossen werden.</p> |
| Zugänglichkeit zu Normblättern | <p>Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.</p> |

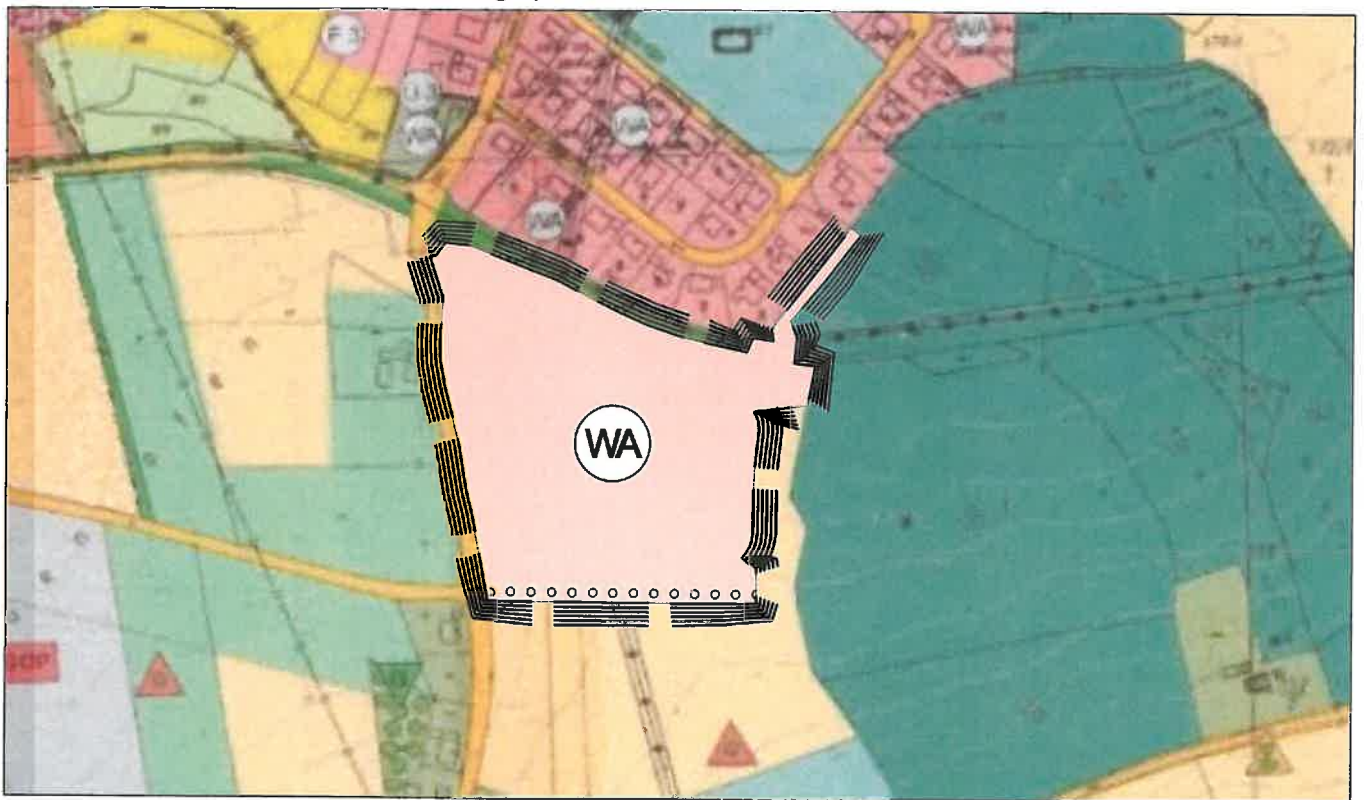
6 Anlage

Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Wald, M 1 : 5.000

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald



Berichtigung Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald






Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Wirtsholz" in der Gemeinde Wald



Anlage:
Berichtigung wirksamer
Flächennutzungsplan der
Gemeinde Wald

Vorentwurf vom 02.12.2021
Entwurf vom 03.03.2022
Satzungsfassung vom 05.05.2022

Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung
-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  Randeingrünung



M 1:5.000

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO

INGENIEURBÜRO FÜR ARCHITECTUR UND BAUWESEN

St.-Gunther-Str. 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

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

WALD
CHAM
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wirtsholz“

Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB

- Begründung -

Planverfasser:

**ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham

FDN +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

Vorentwurfsfassung: 02.12.2021

Entwurfsfassung: 03.03.2022

Satzungsfassung: 05.05.2022

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 4 |
| 2. Lage und Dimension | 5 |
| 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation | 7 |
| 3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung | 7 |
| 3.2 Bauleitplanung | 10 |
| 3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung | 10 |
| 3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung | 11 |
| 4. Verfahrenswahl | 11 |
| 5. Städtebauliche Konzeption | 14 |
| 6. Bedarfsbegründung | 16 |
| 6.1 Bevölkerungsentwicklung | 16 |
| 6.2 Siedlungsdichte | 17 |
| 6.3 Haushaltsstrukturveränderung (Auflockerungsbedarf) | 17 |
| 6.4 Vergleich – Entwicklung der Baufertigstellungen | 18 |
| 6.5 Innenentwicklungspotenziale / Kommunales Flächenmanagement | 19 |
| 6.5.1 Baulückenkataster | 19 |
| 6.5.2 Leerstandskataster | 20 |
| 6.5.3 Verfügbarkeit der Bestandsflächen | 21 |
| 6.5.4 Strategie zur Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale | 22 |
| 6.5.5 Zusammenfassung | 23 |
| 7. Wesentliche Auswirkungen | 25 |
| 7.1 Erschließung und technische Infrastruktur | 25 |
| 7.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen | 25 |
| 7.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) | 25 |
| 7.1.3 Trinkwasserversorgung | 25 |
| 7.1.4 Schmutzwasserentsorgung | 25 |
| 7.1.5 Niederschlagswasserentsorgung | 26 |
| 7.1.6 Grundwasser | 26 |
| 7.1.7 Brandschutz | 26 |
| 7.1.8 Stromversorgung, Telekommunikation | 26 |
| 7.1.9 Gasversorgung | 27 |
| 7.1.10 Abfallbeseitigung | 27 |
| 7.1.11 Kinderspielplätze | 27 |
| 7.2 Immissionsschutz | 27 |
| 7.2.1 Straßenlärm | 27 |
| 7.2.2 Landwirtschaft | 27 |
| 7.2.3 Freizeit- und Sportlärm | 28 |
| 7.2.4 Mobilfunk | 28 |
| 7.3 Forstwirtschaft | 28 |
| 7.4 Biotop | 29 |

| | | |
|------|-------------------------------------|----|
| 7.5 | Natur- und Landschaftsschutz | 29 |
| 7.6 | Artenschutzrechtliche Belange | 31 |
| 7.7 | Baugrund und Bodenverhältnisse..... | 32 |
| 7.8 | Wasser..... | 33 |
| 7.9 | Altlasten | 33 |
| 7.10 | Denkmalschutz..... | 33 |
| 7.11 | Orts- und Landschaftsbild | 34 |

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wirtsholz“ ergibt sich aus der konkret bestehenden und anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen am Hauptort Wald. Der Gemeinde liegen derzeit 37 konkrete Anfragen zur Verfügbarkeit von Wohnbaugrundstücken vor. Zum einen bedingen die attraktive Lage im Naturpark Oberer Bayerischer Wald bzw. in der reizvollen Landschaft des Falkensteiner Vorwaldes die hohe Nachfrage.

Zum anderen trägt die vorteilhafte verkehrstechnischer Anbindung an bzw. die zentrale Lage zwischen den Städten Schwandorf, Regensburg und Cham zur Attraktivität der Gemeinde bei. Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich genutzt und konnten nach erfolgreichen Grundstückverhandlungen von der Gemeinde Wald erworben werden.

Vorrangiges Ziel der Bauleitplanung ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, sowie die Vermeidung von Abwanderung der Wohnbevölkerung in andere Gemeinden.

Alternative Entwicklungsflächen stehen in Wald aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit, der ungünstigen Lage oder schwierigen Erschließungssituation nicht zur Verfügung.

Die bedarfsgerechte Neuausweisung von Wohnbauflächen und somit die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage ist unumgänglich.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf bisher im Außenbereich gelegenen Flächen eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Erschließung für eine Wohnbauflächenentwicklung herzustellen und zu sichern sowie den südlichen Ortsrand von Wald neu abzurunden.

Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Hierbei kann gemäß dem Gebot der Siedlungsanbindung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungseinheiten und technische Infrastrukturen im Umfeld angeknüpft werden.

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

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen wird sich die zukünftige Bebauung in das bestehende Umfeld städtebaulich einfügen.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Planungsflächen ausreichend in die Landschaft und das städtebauliche Umfeld ein.

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

2. Lage und Dimension

Das Gemeindegebiet Wald liegt an der Westgrenze des Landkreises Cham und grenzt an sieben Nachbargemeinden, teilweise in den Landkreisen Regensburg bzw. Schwandorf, an. Die Planungsflächen liegen rund 25 km südwestlich der Kreisstadt Cham sowie etwa 23 km nordöstlich der Hauptstadt des Regierungsbezirks Oberpfalz, Regensburg.

Die Planungsflächen, Flurstücke Nr. 100 (TF), 146 (TF), 146/1 (TF), 174/7 und 184/55 der Gemarkung Wald, befinden sich am südlichen Ortsrand von Wald bei Frauenhofen und sind ca. 750 m vom Ortskern entfernt.

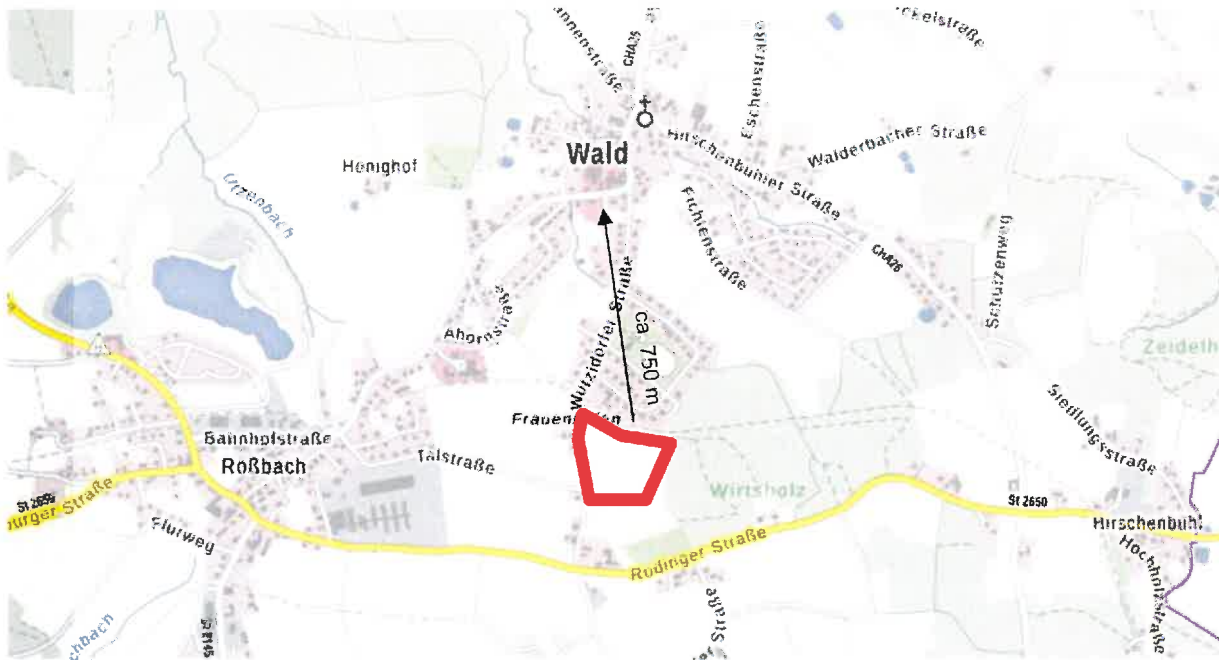


Abb.1: Topografische Karte mit Lage der Planungsflächen (rot) zum Ortskern Wald, o.M.

Im Süden sowie teilweise entlang der Westgrenze, grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen trennt die Wutzldorfer Straße die Agrarflächen vom Geltungsbereich.

Im Norden und Westen schließen sich die wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen von Wald bzw. die Einzelanwesen der Siedlung ‚Frauenhofen‘ (volkstümlicher Siedlungsname) an.

Im Osten erstrecken sich Flächen der Forstwirtschaft, sog. Wirtsholz, im Anschluss an den Geltungsbereich.

Die Planungsflächen werden über die westlich verlaufende Wutzldorfer Straße erschlossen. Sie setzt sich im Norden in Richtung Ortskern fort und mündet dort in die Hauptstraße. Im Süden schließt sie an die Staatsstraße St 2650, Rodinger Straße, an.

Entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs verläuft zudem ein überörtlicher Radweg. Hierüber erfolgt auch die fußläufige Erschließung und Anbindung an die nördlichen Siedlungsflächen mit Verbindung zur Eichenstraße/Sportplatz-Ringstraße.

Durch die Planungsfläche verläuft im Nordwesten eine unterirdische Trinkwasserleitung sowie ein Steuerkabel der Kreiswerke Cham.

Die Fläche ist von Süden (590 m ü.NHN) nach Norden (578 m ü.NHN) geneigt.



Abb. 2: Luftbild mit Lage der Planungsfläche (rot), o.M.

Die Planungsflächen wurden bislang überwiegend landwirtschaftlich als Acker / Intensivgrünland genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 4,2 ha und gliedert sich wie folgt:

| Nutzung | Fläche |
|--|--------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 32.302,99 m ² |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 5.678,67 m ² |
| Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Geh- u. Radweg | 1.693,90 m ² |
| Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Ökokontoflächen | 673,15 m ² |
| Ver- und Entsorgungsanlagen: Regenrückhaltebauwerk | 1.360,21 m ² |
| Gesamt | 41.708,91 m² |

Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** wird das Gemeindegebiet Wald dem allgemeinen ländlichen Raum (hellgelbe Fläche) mit besonderem Handlungsbedarf (blaue Schraffur) zugeordnet:

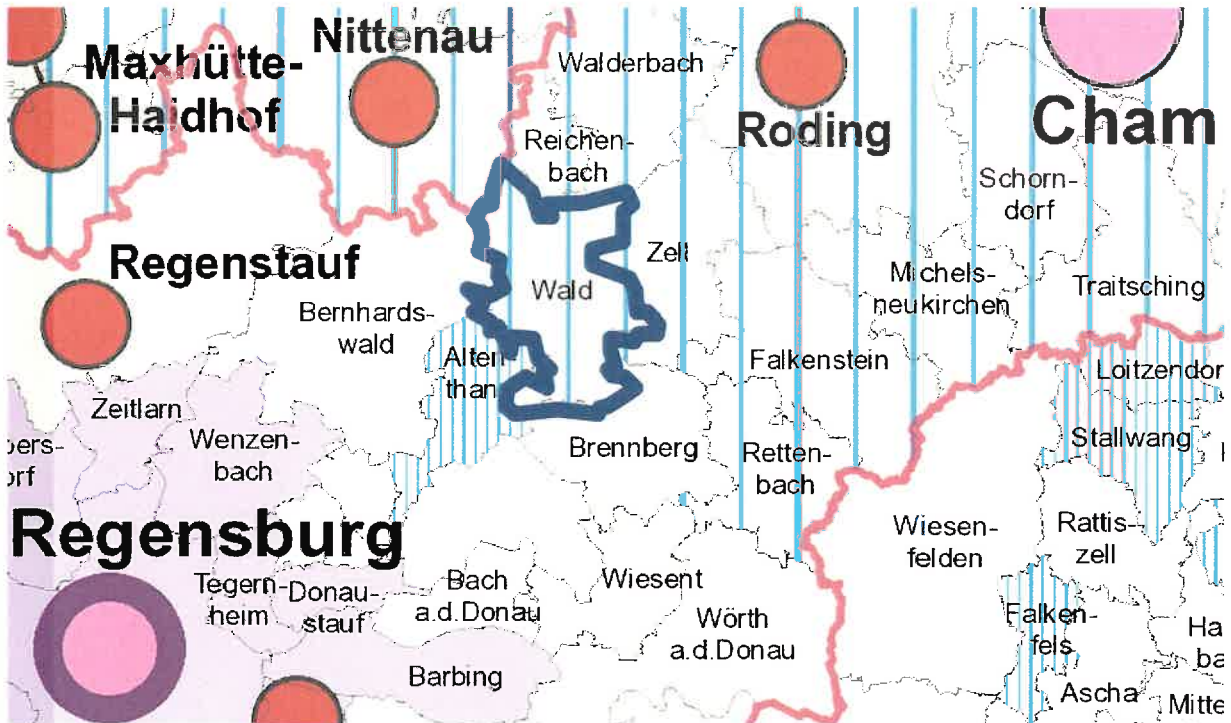


Abb. 3: Auszug LEP 2020, Anhang 2 Strukturkarte

Im LEP werden folgende allgemeine Ziele (Z) und Grundsätze (G), bezogen auf die Siedlungsentwicklung, formuliert:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (..)

Der **Regionalplan Region Regensburg (11)** weist den Ort Wald als Grundzentrum aus und ordnet das Gemeindegebiet ebenfalls dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Die Planungsfläche liegt innerhalb des Naturparks Oberer Bayerischer Wald (NP-00007): „Die Bildung eines grenzüberschreitenden Naturparkes soll für den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ angestrebt werden. Das Gebiet des Mittelbereiches Regensburg zwischen Donau und Regen soll in den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ einbezogen werden“ (B I 3).

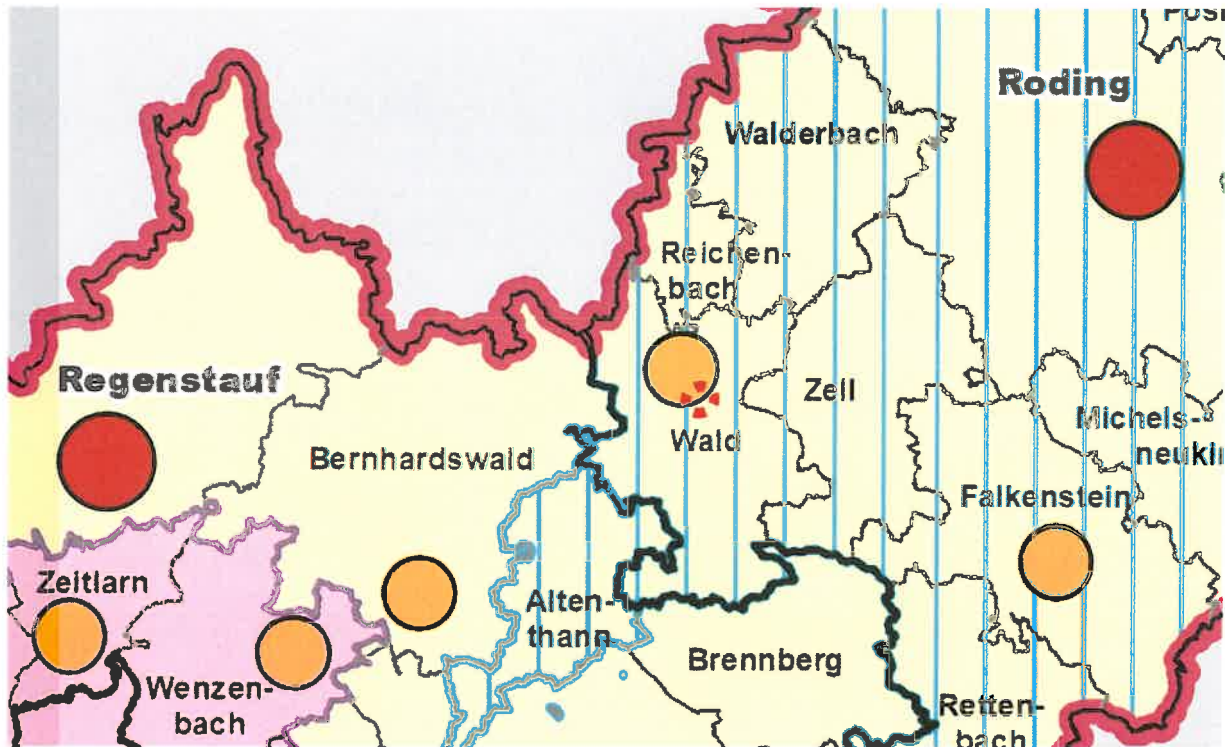


Abb. 4: Auszug Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 1 Raumstruktur

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten oder Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze.

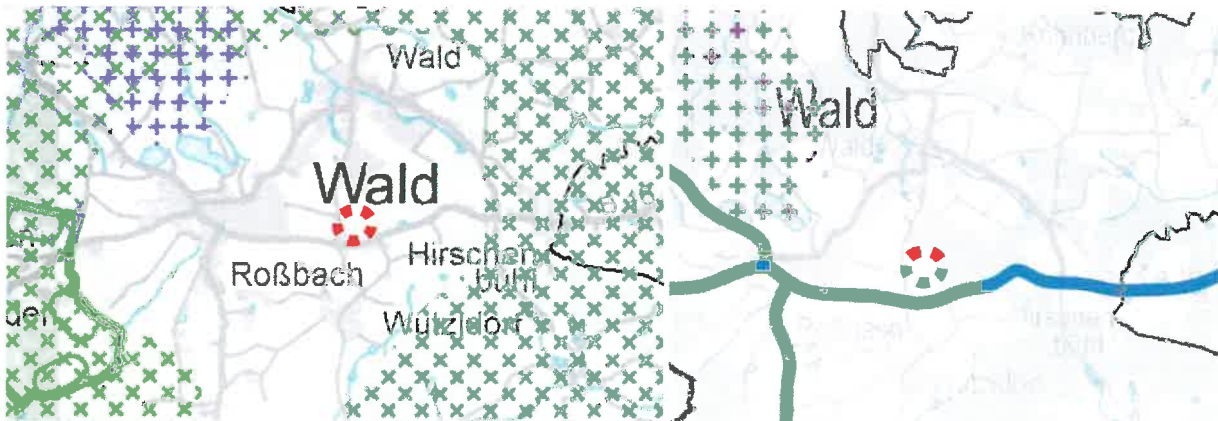


Abb. 5: Auszug Regionalplan Region Regensburg (11) Karte 3 Landschaft und Erholung

Abb. 6: Auszug Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 2 Siedlung und Versorgung

Regionale Grünzüge, Trenngrün, Vorranggebiete für Natur, Wasser, Landschaft o.ä. sind ebenfalls nicht betroffen.

Südlich der Planungsfläche verläuft die Staatsstraße St 2650, die den Berufs- und Wirtschaftsverkehr in Richtung Regionalzentrum Regensburg im Westen bzw. Mittelzentrum Roding und Oberzentrum Cham im Osten leitet.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Bauleitplanung somit nicht entgegen.

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Wald wurde am 20.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Flächennutzungsplan wurde zuletzt, mit Wirkung vom 03.05.2021, zum 5. Mal geändert.

Im Geltungsbereich der 6. Deckblattänderung sind Flächen für die Landwirtschaft (Acker) dargestellt. Im Süden und Westen grenzen zum Großteil ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland intensiv, Acker) an.

Im Westen sind Flächen der Forstwirtschaft dargestellt.

Im Norden schließen sich allgemeine Wohngebietsflächen an.



Abb. 7: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Wald mit Umgrenzung der 6. Deckblattänderung (schwarz)



Abb. 8: Darstellung der 6. Deckblattänderung FNP mit Wohnbauflächen und Planungsflächen (rot)

Im Zuge der 6. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes, die gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung durchgeführt wird, erfolgt eine Änderung von bisher dargestellten land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu Allgemeinem Wohngebiet (WA).

Der Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich die Entwicklung von Biotop- und Vernetzungsstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen, Raine etc.) dar. Dies wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt und in Form einer Ortsrandeingrünung entlang der neuen, südlichen Ortsrandgrenze festgesetzt und entsprechend in der 6. Deckblattänderung dargestellt.

Auf die Darstellung der im gültigen Flächennutzungsplan verzeichneten Überlandleitung wird verzichtet, da diese inzwischen zurückgebaut wurde.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) damit in Art und Umfang den Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan. Somit ist das Entwicklungsgebot

nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

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

3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Planungsflächen befindet sich im planungsrechtlichen, unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die nördlich angrenzenden Siedlungsflächen entlang der Eichen- und Sportplatz-Ringstraße sind bislang als Flächen nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) einzustufen. Eine verbindliche Bauleitplanung nach § 30 BauGB liegt hier nicht vor. Die Flächen sind durch eine Innenbereichssatzung vom 21.01.1980 nach § 34 BauGB, zuletzt geändert durch die 5. Änderung am 18.04.2019, festgelegt.

Diese Flächen üben aufgrund ihrer Bebauung und Nutzung eine städtebauliche Prägung auf die Planungsfläche aus.

4. Verfahrenswahl

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dies ist dann der Fall, wenn

- die beabsichtigte oder die zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde führt oder
- wenn es aus anderen, im öffentlichen Interesse liegenden Gründen notwendig wird, die örtliche räumliche Entwicklung zu ordnen.

Die Gemeinde Wald beabsichtigt, eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche von rd. 4,2 ha in ein allgemeines Wohngebiet umzuwidmen.

Die Planungsflächen sind zum Großteil bisher unbeplant und dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Von daher ist von einer wesentlichen Veränderung innerhalb des städtebaulichen Gefüges zu sprechen. Es ist notwendig, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung vorzubereiten und verbindlich zu regeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Innenentwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Für das vorliegende Planungsvorhaben kommt eine Entwicklung im Sinne des § 13a BauGB jedoch nicht in Frage, da die Fläche nicht innerhalb eines Siedlungsbereiches liegt. Im Norden grenzen die Siedlungseinheiten des Hauptortes Wald an. Die Fläche befindet sich nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB, noch innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB. Daneben dient die Planung weder der Wiedernutzbarmachung von Flächen, da die Fläche bislang landwirtschaftlich genutzt wurde, noch der Nachverdichtung, da die Fläche bislang unbeplant war.

Für „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ beschloss der Gesetzgeber im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes die Änderung des Baugesetzbuches. Im Zuge dessen wurde

der § 13b BauGB zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ erneuert.

Sinn und Zweck dieser Regelung ist die Fortentwicklung des Städtebaurechts zur Erleichterung der Wohnbauflächenentwicklung in den Kommunen. Es soll ermöglicht werden, Außenbereichsflächen, die an vorhandene Siedlungsstrukturen anknüpfen, im Rahmen des beschleunigten Verfahrens zur Bereitstellung von Wohnbauflächen zu entwickeln.



Abb. 9: Schrägluftbild mit Darstellung des Plangebietes (rot) bei Frauenhofen im Anschluss an den Siedlungsbestand von Wald, o.M.

Die Gemeinde Wald beabsichtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zu entwickeln.

Die für die Entwicklung vorgesehene Fläche umfasst insgesamt rund 4,2 ha. Die geplante Wohnbaufläche nimmt davon 32.303 m² in Anspruch. Bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,3 ist eine maximal versiegelte Fläche von 9.691 m² zu erwarten. Damit wird der geforderte Höchstwert von 10.000 m² aus § 13b BauGB unterschritten.

Als dritte Bedingung wird der Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil genannt. Damit sind sowohl § 34er (im Zusammenhang bebaute Ortsteile ohne Bebauungsplan) als auch § 30er Gebiete (Gebiete mit qualifiziertem Bebauungsplan) gemeint.

An die Planungsflächen schließt sich im Norden der durch eine Innenbereichssatzung vom 21.01.1980 nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, zuletzt geändert durch die 5. Änderung am 18.04.2019, festgelegte, im Zusammenhang bebaute Hauptort Wald an. Ein Teil des Geltungsbereiches im Nordosten befindet sich bereits innerhalb der durch Satzung festgesetzten Grenzen und kann damit bereits den im Zusammenhang bebauten Siedlungsflächen zugerechnet werden.

Damit üben die vorhandenen, umliegenden Bebauungen von Wald bereits jetzt eine städtebauliche Prägung auf die Planungsflächen aus.

Das Baugebiet bindet gem. der Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz vom 22.12.2021 an eine geeignete Siedlungseinheit gem. Ziel 3.3 LEP an.

In Richtung Westen und Süden setzen sich, abgesehen von den Anwesen von ‚Frauenhofen‘ (volkstümlicher Siedlungsname), überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen fort.

Im Osten schließen sich Waldflächen (sog. ‚Wirtsholz‘) an.

Die Planungsflächen werden über die Wutzldorfer Straße im Westen erschlossen. An die bestehenden technischen Infrastrukturen im Umfeld kann ebenfalls angeknüpft werden.

Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB erfüllt.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist weder begründet noch ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten. Eine Pflicht zur Vermeidung von Auswirkungen nach § 50 BImSchG ergibt sich ebenfalls nicht. Die Planung entspricht somit den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches.

Somit kann die Änderung im Verfahren nach §§ 13b i.V.m. 13a BauGB durchgeführt werden. 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 § 13a Abs. 2 und 3 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 S. 1 BauGB kann nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird aus Gründen der Transparenz dennoch Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung gegeben.

5. Städtebauliche Konzeption

Anlass der Planung ist, die konkret bestehende und anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen an einem städtebaulich sinnvollen und realisierbaren Standort zu decken.

Die Planungsflächen schließen südlich an den vorhandenen Siedlungsbestand von Wald an. An dessen Infrastrukturen kann angeknüpft werden.

Die Erschließung erfolgt über drei Anschlüsse an die Wutzldorfer Straße im Westen.

Die insgesamt 41 Parzellen sind mit Schleifenstraßen, angebunden an die Wutzldorfer Straße, erschlossen und können, abgesehen von den Parzellen P15 und P16, mit Müllfahrzeugen angefahren werden.

Die Parzellen P15 und P16 sind durch eine Stichstraße erschlossen. Dies vermeidet eine weitere Einmündung in die Wutzldorfer Straße und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

Im Nordosten dient ein Geh- und Radweg der Verbindung und „Verzahnung“ mit den nördlich gelegenen Siedlungsflächen an der Eichen- und Sportplatz-Ringstraße.

Die Bebauung der Parzellen orientiert sich am vorhandenen Siedlungsbestand von Wald. In den Parzellen, die eine Größe von 713 m² bis 1.013 m² aufweisen, ist eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung möglich. Es sind maximal zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 zulässig.

Die festgesetzte Bauweise berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die eine schwerpunktmäßige Entwicklung von Einfamilienhäusern erfordert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl soll eine dem Bedarf angepasste Größenentwicklung der geplanten Bebauung gewährleisten und zur Begrenzung der Bodenversiegelung beitragen.

Die nachrichtlich dargestellten Parzellengrößen sind zum einen der Nachfrage geschuldet, der Topographie und einer wirtschaftlichen Erschließungsplanung geschuldet. Zum anderen soll eine harmonische Geländegestaltung, ohne den natürlichen Geländeverlauf großflächig durch Stützmauern und abrupte Geländesprünge zu unterbrechen, ermöglicht werden.

Im Süden erfolgt eine Eingrünung auf privaten Flächen. Grund hierfür ist der neu entstehende Ortsrand. Zusätzliche Flächen zur Anlage eines Wirtschaftsweges, um eine öffentliche Grünfläche und die damit verbundenen, kommunalen Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen zu realisieren, sind nicht verfügbar. Mit der südlichen Eingrünung wird zudem den Inhalten des Flächennutzungsplanes gefolgt, der hier die Eingrünung von Ortsrändern mit Gehölzstrukturen darstellt. Hier rücken die Baugrenzen insgesamt 5 m von der Grundstücksgrenze ab.

Auf eine Eingrünung in Richtung Norden wird bewusst verzichtet, da sich das Planungsgebiet in dieser Richtung an das bestehende Wohngebiet anfügt und durch die bestehenden Biotope bereits Grünstrukturen vorhanden sind.

Der Straßenraum wird durch neue Baumpflanzungen ausreichend eingegrünt.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird darüber hinaus eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geschaffen. Die Fläche schließt an vorhandene Biotopflächen an und soll der Gemeinde als Vorratsfläche für das Ökokonto (Flächenpool) zu Verfügung stehen.

Zum Schutz bestehender Versorgungsleitungen erfolgt die nachrichtliche Darstellung der Leitungstrassen sowie die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in den nachrichtlich dargestellten Parzellen P1, P2 und P3.

Mit den getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen sich die Bauflächen in das städtebauliche Umfeld einfügen und den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wald bedarfsgerecht erweitern.

6. Bedarfsbegründung

Bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen sind u.a. folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumannsprüche der Wohnbevölkerung aufgrund steigender individueller Raumannsprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen),
- der Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Sanierungsbedarf),
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit) und
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotenziale für eine Innenentwicklung.

6.1 Bevölkerungsentwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik (LfStat), 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. Insgesamt zeichnet sich derzeit bereits ein leichter Anstieg der Landkreisbevölkerung ab.

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Wald entwickelt sich seit dem Jahr 2011, abgesehen von geringfügigen Rücksetzern, insgesamt positiv.

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Fürth, lag die Einwohnerzahl der Gemeinde Wald zum 30. Juni 2021 bei 2.973. Im Betrachtungszeitraum von zehn Jahren verzeichnet die Gemeinde einen Bevölkerungsanstieg von ca. 6,7 % (187 Einwohner) seit 2012.

| Jahr | Bevölkerung am 31. Dezember | | |
|------|-----------------------------|-------------------------|-------|
| | Insgesamt | Veränderung zum Vorjahr | |
| | | Anzahl | % |
| 2012 | 2.786 | 12 | 0,4% |
| 2013 | 2.792 | 6 | 0,2% |
| 2014 | 2.785 | -7 | -0,3% |
| 2015 | 2.842 | 57 | 2,0% |
| 2016 | 2.855 | 13 | 0,5% |
| 2017 | 2.895 | 40 | 1,4% |
| 2018 | 2.887 | -8 | -0,3% |
| 2019 | 2.877 | -10 | -0,3% |
| 2020 | 2.916 | 39 | 1,4% |
| 2021 | 2.973 | 57 | 2,0% |

Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wald seit 2011 (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021)

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik prognostiziert eine steigende Einwohnerzahl von gut 2 % zwischen 2019 (2.877 EW) und dem Jahr 2031 (2.940 EW).

Der aktuelle Bevölkerungsstand von 2.973 Einwohnern zeigt, dass die prognostizierten Werte bereits heute überschritten werden.

Eine abrupte Umkehr des bisher zu verzeichnenden Wachstumstrends erscheint auch im Hinblick auf die derzeit dokumentierte Nachfrage, die gute Arbeitsplatzsituation sowie die gute infrastrukturelle Anbindung der Gemeinde unwahrscheinlich.

Auch wenn die konkreten Werte der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und der -vorausberechnung divergieren, bilden doch beide einen wachsenden Trend ab.

Somit kann angenommen werden, dass sich die Bevölkerungszahl nicht zwangsläufig reduzieren, sondern die Reduzierung entweder geringer ausfallen oder die Anzahl der Einwohner bis 2031 weiter ansteigen wird.

6.2 Siedlungsdichte

Hinsichtlich der derzeitigen Siedlungsdichte (Einwohner je Hektar Wohnbaufläche) der Gemeinde Wald von 26 EW/ha ist zukünftig von einer Erhöhung auszugehen.

Eine Abnahme der Siedlungsdichte ist zum einen städtebaulich nicht wünschenswert.

Zum anderen ist anzunehmen, dass sie sich dem landkreisweiten Durchschnitt von 34 EW/ha annähert. Eine Belegungsdichte wie in verdichteten, städtischen Landkreisteilen (z.B. Stadt Cham: 38 EW/ha) erscheint auf Grund des ländlich geprägten, weniger dicht bebauten Gemeindegebiets und Hauptorts Wald zu hoch.

Es kann jedoch von einer zukünftigen mittleren Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha ausgegangen werden.

Unter Annahme von durchschnittlich 1,25 Wohneinheiten je Einzelgebäude (basierend auf der Statistik der Baufertigstellungen zwischen 2008 und 2020, LfStat 2021) sowie einer zukünftigen Belegungsdichte von rd. 2 EW/WE (vgl. Abs. Haushaltsstrukturveränderung) entspricht das Baugebiet „Wirtsholz“ mit 32 EW/ha dieser angenommenen Siedlungsdichte.

Von 2012 bis 2021 betrug der Bevölkerungsanstieg in der Gemeinde Wald insgesamt 187 Einwohner (ca. 7 %). Das entspricht einem Wachstum von durchschnittlich 19 EW/Jahr. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha entsteht hieraus ein statistischer **Bedarf von 5,3 – 6,2 ha Wohnbauflächen.**

6.3 Haushaltsstrukturveränderung (Auflockerungsbedarf)

Zukünftig ist mit leicht schrumpfenden bis stagnierenden durchschnittlichen Haushaltsgrößen und einer damit einhergehenden Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) zu rechnen (Statistisches Bundesamt 2020). Diese Reduzierung fällt in den Städten und Gemeinden unterschiedlich stark aus und ist von den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen abhängig.

Für die Gemeinde Wald ergibt die Analyse eine Belegungsdichte von 2,38 EW/WE im Jahr 2012. Diese reduzierte sich entsprechend des bayernweiten Trends bis zum Jahr 2021 kontinuierlich auf 2,21 EW/WE. Im Durchschnitt erreicht die Verringerung einen Wert von gut 0,02 EW/Jahr.

Überträgt man eine fortlaufende Reduzierung von rd. 0,04 EW/Jahr auf einen 10-jährigen Beurteilungszeitraum bis 2031, so würde die Belegungsdichte auf 2,01 EW/WE sinken.

Diese Berechnung deckt sich mit den Prognosen des Statistischen Bundesamtes (Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, 2020), die von einer zukünftigen Belegungsdichte von rd. 2,0 EW/WE ausgeht.

| Jahr | Einwohner | Anzahl Wohneinheiten | Belegungsdichte | Veränderung |
|-------------|-----------|----------------------|-------------------|-------------|
| 2012 | 2.786 | 1.173 | 2,38 EW/WE | - 0,01/Jahr |
| 2013 | 2.792 | 1.179 | 2,37 EW/WE | - 0,01/Jahr |
| 2014 | 2.785 | 1.195 | 2,33 EW/WE | - 0,04/Jahr |
| 2015 | 2.842 | 1.213 | 2,34 EW/WE | 0,01/Jahr |
| 2016 | 2.855 | 1.223 | 2,33 EW/WE | - 0,01/Jahr |
| 2017 | 2.895 | 1.237 | 2,34 EW/WE | 0,01/Jahr |
| 2018 | 2.887 | 1.257 | 2,30 EW/WE | - 0,04/Jahr |
| 2019 | 2.877 | 1.294 | 2,22 EW/WE | - 0,07/Jahr |
| 2020 | 2.916 | 1.318 | 2,21 EW/WE | - 0,01/Jahr |
| 2021 | 2.973 | 1.344* | 2,21 EW/WE** | - 0,00/Jahr |
| 2031 | | | 2,01 EW/WE | |

* Eigene Berechnung auf Basis des Bevölkerungsstandes und der Belegungsdichte des Vorjahres; ** Annahme Entwicklung der Belegungsdichte der Gemeinde Wald seit 2011, eigene Berechnung (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021)

Bis zum Jahr 2031 ist dementsprechend von einer Reduzierung um 0,2 EW/WE auszugehen. Auf Grundlage dieser reduzierten Belegungsdichte ergibt sich auf Basis einer etwa gleichbleibenden Anzahl an Wohnungen von 1.344 ein Einwohnergleichwert von 267.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha ergibt sich daraus rechnerisch ein **Bedarf von 7,6 – 8,9 ha Wohnbauflächen**.

Auf Grundlage der statistischen Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik ergibt sich für die Bedarfsberechnung nun folgende Übersicht:

| | |
|------------------------------|---------------------------|
| Bevölkerungsentwicklung | ca. 5,3 – 6,2 ha |
| Haushaltsstrukturveränderung | ca. 7,6 – 8,9 ha |
| Gesamt | ca. 12,9 – 15,1 ha |

6.4 Vergleich – Entwicklung der Baufertigstellungen

Zur Absicherung der mit Unsicherheiten behafteten Bauflächen-Bedarfsprognose ist es sinnvoll, die in den vergangenen Jahren tatsächlich fertig gestellten Wohngebäude mit der Bedarfprognose zu vergleichen.

Eine Analyse der bisher erfolgten Baufertigstellungen ergab:

| Jahr | Wohngebäude (Neuerrichtungen) | Wohnungen in Wohngebäuden (Neuerrichtungen) | Anzahl der WE pro Neuerrichtung |
|------|-------------------------------|---|---------------------------------|
| | Anzahl | Anzahl | WE |
| 2012 | 7 | 7 | 1,0 |
| 2013 | 6 | 6 | 1,0 |
| 2014 | 12 | 14 | 1,2 |
| 2015 | 15 | 15 | 1,0 |
| 2016 | 8 | 8 | 1,0 |
| 2017 | 10 | 11 | 1,1 |
| 2018 | 11 | 15 | 1,4 |
| 2019 | 8 | 35 | 4,4 |
| 2020 | 13 | 24 | 1,8 |

| | | | |
|-------------------|------------|-------------|-------------|
| Mittelwert | 9,8 | 14,3 | 1,49 |
|-------------------|------------|-------------|-------------|

Entwicklung der Baufertigstellungen der Gemeinde Wald seit 2012, eigene Berechnung
(Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021)

Bei einem Ansatz von weiterhin durchschnittlich 9,8 Wohngebäuden pro Jahr mit 14,3 Wohnungen (WE) ergäbe sich im Planungszeitraum von 10 Jahren ein Bedarf von ca. 98 Wohngebäuden mit insgesamt 143 Wohneinheiten.

Bei einer künftigen Belegungsdichte von durchschnittlich 2 EW/WE ergibt sich ein Einwohnergleichwert von rd. 288 Einwohnern. Daraus ergäbe sich bei einer durchschnittlichen Dichte von 30-35 EW/ha rechnerisch ein Bedarf von ca. **8,2 – 9,6 ha Bauflächen**.

Dieses Kapitel stellt lediglich eine Vergleichsberechnung an, um dem ermittelten Prognosebedarf den tatsächlich nachweisbaren Baufertigstellungen der vergangenen Jahre gegenüberzustellen.

Im Ergebnis zeigt sich eine Abweichung der Vergleichsberechnung gegenüber dem ermittelten Bedarf von 4,7 – 5,5 ha. Aus der Vorausberechnung anhand der bisherigen Baufertigstellungen ergäbe sich ein geringerer Bedarf an Wohnbauflächen.

6.5 Innenentwicklungspotenziale / Kommunales Flächenmanagement

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig – die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten (vgl. LEP).

6.5.1 Baulückenkataster

Aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben der Innenentwicklung ist das Potenzial an ungenutzten, brachliegenden, aber bebaubaren innerörtlichen Flächen zu ermitteln. Diese sollen nach den Vorgaben des Gesetzgebers bevorzugt entwickelt werden, bevor bisher unbebaute Flächen einer neuen Bebauung zugeführt werden. Hierbei kann es sich um wenig verdichtete Bereiche handeln, die planerisch nach entwickelt werden müssen oder um Baulücken in beplanten Bereichen mit sofortiger Bebaubarkeit.

In Rahmen des Siedlungsmanagements des Landkreises Cham existiert für die Gemeinde Wald in diesem Zusammenhang ein Baulückenkataster.

Aktuelle Informationen daraus dokumentieren einen Bestand an theoretisch mobilisierbarem Baulandpotential von 155 Flächen im gesamten Gemeindegebiet - davon sind dem Hauptort Wald 133 Baulücken zugeordnet.

Knapp über 40 % (64 Stk.) der gelisteten Baulücken liegen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. So wurden Baugebiete entwickelt, z.B. „Roßbach – An der Nittenauer Straße“, „An der Hirschenbühler Straße“ oder „Am Hohen Stein“, die jedoch noch nicht vollständig bebaut sind oder zumindest zum Zeitpunkt der Datenerhebung unbebaut waren. Die Bauflächen sind aber bereits veräußert und eine Bebauung ist (teilweise aufgrund von Bauzwang) in naher Zukunft zu erwarten. Somit stehen hier keine freien Bauflächen zur Verfügung.

Einzelflächen des Katasters sind teils umfangreich bepflanzte, dienen als Gartenland oder Grundstückserweiterung benachbarter Bauflächen. Eine kurzfristige Umnutzung ist nicht zu erwarten.

Desweiteren sind erfasste Flächen sind in größerem Umfang mit Nebengebäuden bebaut oder durch rückzubauende Bausubstanz belastet. Der (wirtschaftliche) Aufwand für Abriss und Entsorgung steht einer wohnbaulichen Nutzung oftmals im Weg.

Einige der dokumentierten Flächen sind zudem aus Gründen einer schwierigen Erschließungssituation, ihres Flächenzuschnitts oder der topographischen Lage nicht realisierbar. Teilweise stehen auch zu kleine Grundstücksgrößen einer sinnvollen und zeitgemäßen Bebauung entgegen.

| Planungsrecht | Gemarkung | Anzahl Baulücken |
|---|-----------|------------------|
| § 30 B-Plan | | 55 |
| <i>Am Bahndamm</i> | Wald | 7 |
| <i>Am Hohen Stein</i> | | 22 |
| <i>An der Hirschenbühler Straße</i> | | 17 |
| <i>An der Wutzldorfer Straße</i> | | 1 |
| <i>Roßbach</i> | | 6 |
| <i>Roßbach – A.d. Nittenauer Straße</i> | | 1 |
| <i>Gewerbegebiet Roßbach</i> | | 1 |
| § 34 Innenbereich | | div. |
| §§ 30 & 34 | Wald | 9 |
| Gesamtgemeinde | | 155 |
| <i>davon Hauptort</i> | Wald | 133 |

Baulandpotenzialflächen gem. Baulückenkataster, eigene Auswertung

Dem individuellen Bauinteressenten für Wohneigentum stehen deshalb keine freien Bauflächen in Wald zur Verfügung.

Eine näherungsweise Quantifizierung mittels einer überschlägig ermittelten Durchschnittsflächengröße auf Grundlage der zuletzt entwickelten Baugebiete (ca. 700 m²), ergibt ein vorhandenes Baulückenpotenzial von rd. 11 ha.

Eine umfangreiche und gleichzeitige Aktivierung aller vorhandenen Reserveflächen zur Deckung des akuten Baulandbedarfs erscheint jedoch unrealistisch.

Selbst wenn es der Gemeinde (unter erheblichem Aufwand) gelänge, wenigstens einen Teil der vorhandenen „Baulücken“ zu schließen und zu entwickeln, kann damit dennoch der konkret bestehende Wohnbauflächenbedarf nicht in vollem Umfang gedeckt werden.

6.5.2 Leerstandskataster

Bezüglich der vorhandenen Leerstände führt die Gemeinde keine eigenen Erhebungen. Im Rahmen des landkreisweiten Siedlungsmanagements wurden für das gesamte Gemeindegebiet lediglich 18 Leerstände erfasst. Davon entfallen neun auf den Hauptort Wald.

Nach aktuellen Informationen des Bayerischen Landesamtes für Statistik verfügt die Gemeinde Wald (Stand 31.12.2020) über 956 Wohngebäude. Im Verhältnis zur aktuellen Leerstandszahl kann festgestellt werden, dass die Gemeinde einen Leerstandsanteil von 1,9 % aufweist.

Dieser Wert ist für eine Gemeinde wie Wald mit einer Größe von 37,8 km² eher niedrig und liegt deutlich unter dem landkreisweiten Durchschnitt von rund 4 %.

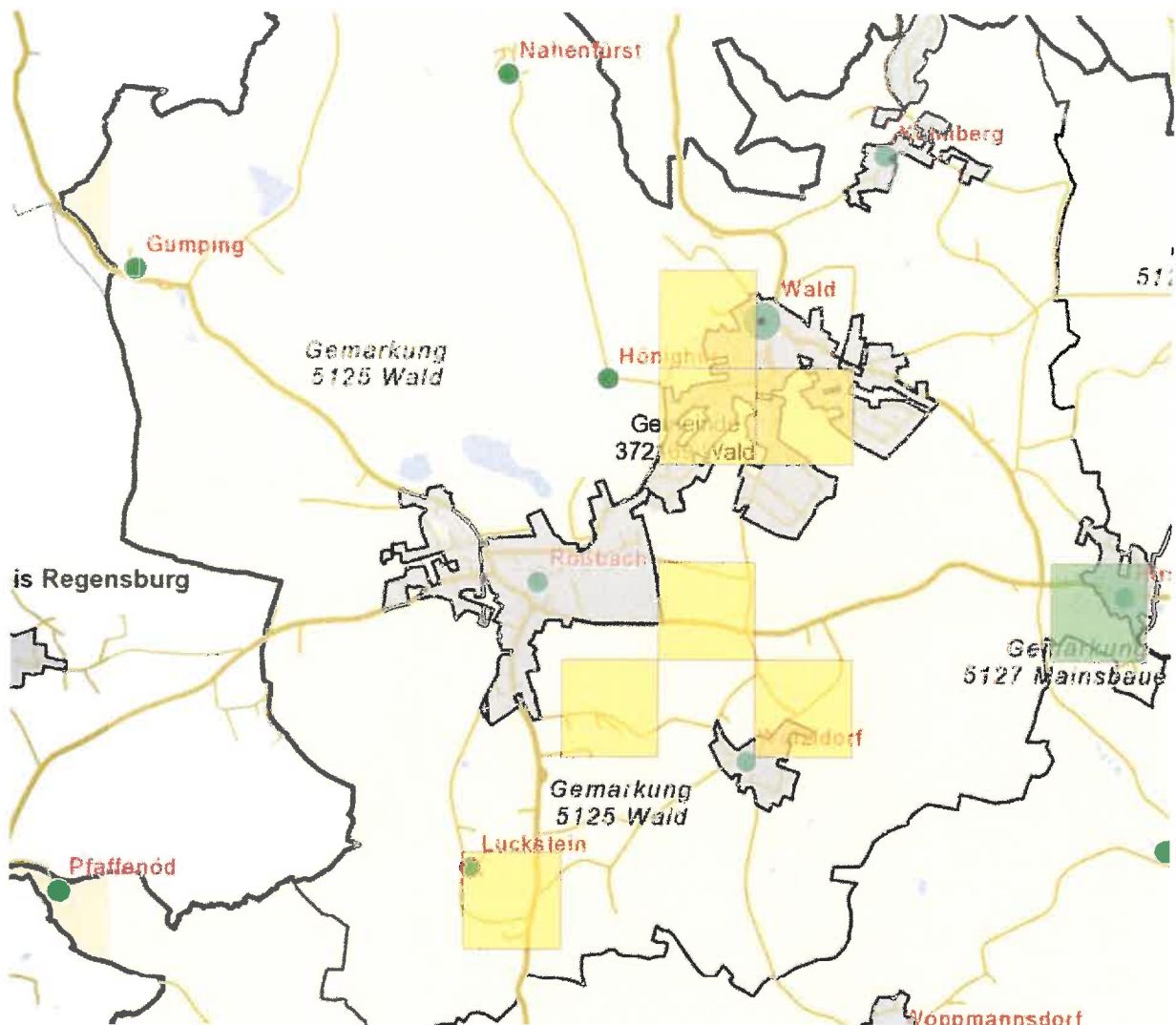


Abb. 10: Leerstands-Raster (400 m) der Gemarkung Wald (Auszug), Leerstands-Anzahl ≤ 1 (gelb), ≤ 3 (grün), Stand 10.06.2020

Die Reaktivierung der leerstehenden Gebäude wird u.a. durch deren Zustand deutlich erschwert. Die Leerstände befinden sich teilweise in einem baufälligen oder unsanierten Zustand und können nur unter erheblichem (wirtschaftlichen) Aufwand als Wohnflächen zurückgewonnen werden.

Die Neuausweisung neuer Wohnbauflächen ist somit notwendig.

6.5.3 Verfügbarkeit der Bestandsflächen

Die Reserveflächen gem. Baulückenkataster werden seitens der Gemeinde als langfristige Potenziale eingestuft. Die Flächen liegen nach § 34 BauGB im Innenbereich oder nach § 30 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (oder beides).

Diese Baulücken sind für die Eigentümer i.d.R. relativ einfach zu entwickeln, da sie ohne weitere Umstände bereits erschlossen sind. Allerdings ist für die dokumentierten Flächen (noch) keine klare Entwicklungsabsicht zu erkennen.

Es ist zu berücksichtigen, dass das faktische Vorhandensein unbebauter Grundstücke keinerlei Aussage über deren Verfügbarkeit trifft. Die im Baulückenkataster aufgeführten Baulücken werden lediglich als potenzielles Bauland ausgewiesen. Das Kataster ermöglicht keine Beurteilung der tatsächlichen Verfüg- und Bebaubarkeit.

Neben den genannten Gründen zu kleiner Flächengrößen, dauerhafter anderweitiger Nutzung oder fehlender städtebaulicher Eignung, ist die fehlende Abgabebereitschaft der Eigentümer der Hauptgrund für die Nicht-Verfügbarkeit dieser Reserveflächen.

So liegen vorhandene Baulücken überwiegend in Privateigentum, deren Eigentümer nicht abgabe- oder baubereit sind. Nach Informationen der Gemeinde aus der Eigentümeransprache ist für einen geringen Teil der Potenzialflächen eine Eigennutzung der Grundstücke durch Bebauung in näherer Zukunft vorgesehen. Darüber hinaus werden Baulücken aber auch für Nachkommen oder eine spätere Eigennutzung bevorratet. Deshalb stehen hier keine freien Bauflächen zur Verfügung.

Auch für die wenigen Leerstandsflächen ist kein aktuelles Entwicklungsinteresse bekannt. Auf Grund der Bausubstanz der Leerstände ist nicht davon auszugehen, dass diese kurz- oder mittelfristig zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus sind die privaten Eigentümer nicht abgabebereit, sodass die erfassten Gebäude einer Wiedernutzbarmachung überwiegend nicht zur Verfügung stehen.

Der Entwicklungsdruck auf die Reserveflächen dürfte auf Grund der anhaltenden Nachfrage und generell wachsendem Siedlungsdruck in Zukunft zunehmen. Deshalb werden einzelne bisher unbebaute Baugrundstücke und Leerstandsgebäude womöglich mittelfristig dennoch einer Wohnbebauung zugeführt.

Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass die Abgabebereitschaft bzw. der Anteil der aktivierbaren Potenzialflächen sehr gering bleiben wird und damit nicht signifikant zur Bedarfsdeckung beitragen kann.

6.5.4 Strategie zur Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale

In Zusammenarbeit und im Gespräch mit den Eigentümern soll durch transparente Aufklärung eine Anstoßwirkung erzielt werden, die zur Bekämpfung der Problematik der Flächeninanspruchnahme beiträgt.

Damit möchte die Gemeinde Wald der zu erwartenden, zunehmenden Leerstandsquote entgegenwirken und hinsichtlich der Flächenverbrauchs- und Leerstandsthematik sensibilisieren.

Die Gemeinde Wald hat die betreffenden Grundstücksbesitzer von Potenzialflächen bezüglich ihrer Verkaufsbereitschaft kontaktiert, konnte jedoch nur wenige positive Rückmeldungen dazu verbuchen. Die bisherigen Bemühungen u.a. in Form telefonischer Nachfragen zur Aktivierung der weitgehend in Privateigentum liegenden Baulücken, führte bislang nur vereinzelt zum Erfolg.

Eine schriftliche Anfrage an die Eigentümer ist noch nicht erfolgt, wird aber von Seiten der Gemeinde noch angestrebt. Die Eigentümer der betroffenen Gebäude (und Grundstücke) sollen zukünftig mittels Fragebogen angeschrieben und zu ihren Vorhaben befragt werden.

Im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements behält die Gemeinde darüber hinaus den Überblick über potenziell-zukünftige Leerstände um Handlungsbedarfe frühzeitig zu erkennen. Dazu verfolgt die Gemeinde Wald (möglicherweise) absehbar leerfallende Wohngebäude auf Grund der natürlichen demografischen Entwicklung. Hierfür werden die „gefährdeten“ Wohngebäude für den Hauptort in einem entsprechenden Kataster erfasst und fortgeschrieben.

Ebenso prüft die Gemeinde die Verfügbarkeit von dargestellten Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes bevor neues Bauland ausgewiesen wird.

Unter dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung wurde das MI-Gebiet im Anschluss an das Wohngebiet „Rosenweg“, Flächengröße rd. 3,4 ha, im Zuge der 4. Deckblattänderung des Flächennutzungsplan Wald vom 12.08.2019 bereits zurückgenommen und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Ebenso erfolgte im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung die Prüfung von Bauerwartungsland (FNP) u.a. zwischen Wutzldorfer Straße/ Sportplatz-Ringstraße und Fichtenstraße.

Von der weiteren Heraus- bzw. Rücknahme einer Wohnbaufläche aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Wald wird jedoch aufgrund der dringenden und anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen abgesehen. Es ist deshalb weiterhin siedlungsstrukturelles Ziel der Gemeinde, diese Bauerwartungsflächen (FNP) langfristig zu entwickeln.

Der Bebauungsplan „An der Girletstraße“, in Kraft getreten am 26.08.2020, zeigt u.a., dass die Gemeinde durchaus Innenentwicklungspotentiale ausschöpft, sofern es die Eigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit zulassen.

Die Gemeinde Wald ist auch weiterhin bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen.

6.5.5 Zusammenfassung

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Wald und am Hauptort Wald ist vorhanden. Dies ist mit der attraktiven Lage im Naturpark Oberer Bayerischer Wald bzw. in der reizvollen Landschaft des Falkensteiner Vorwaldes sowie der vorteilhaften verkehrstechnischen Anbindung zu begründen.

Aus dem bisher zu verzeichnenden Bevölkerungswachstum sowie der positiven Trendprognose ergeben sich weitere Bedarfe im Bereich Wohnbauflächenentwicklung.

Dass die Nachfrage hoch ist, zeigt die bisherige und anhaltende Entwicklung von Baugebieten im gesamten Gemeindegebiet, z.B. Bebauungsplan „Roßbach – An der Nittenauer Straße“, „An der Girletstraße“, „An der Hirschenbühler Straße, 3. Änderung“ oder „Rossbach – Am Leonhardweg“: hier ist der überwiegende Anteil der Parzellen reserviert oder verkauft, der Großteil ist bereits bebaut.

Auch für die vorliegende Planungsfläche konnte die Gemeinde Wald bereits konkrete Anfragen Bauwilliger dokumentieren. Bei der Gemeindeverwaltung sind zum Stand November 2021 insgesamt 37 ernsthafte Anfragen zur Wohnbebauung eingegangen. Hinsichtlich der gewünschten Bauformen wird seitens der Interessenten eine eindeutige Präferenz von Einfamilienhäusern geäußert.

Es ist zu erwarten, dass nach Fertigstellung der Erschließung eine zeitnahe Bebauung erfolgen wird. Dies ist zudem durch einen Bauzwang gewährleistet, der als Inhalt in den Kaufverträgen enthalten sein wird.

Ziel der Gemeinde ist es, den Hauptort Wald im Süden, entlang der Wutzldorfer Straße, zu entwickeln. Die vorhandene Wutzldorfer Straße kann zur Erschließung der Planungsflächen genutzt werden. Der bestehende Radweg kann ebenso genutzt werden. Ein zusätzlicher Geh- und Radweg trägt zur Anbindung an die bestehenden Siedlungsflächen bei. Damit knüpfen die Planungsflächen an die bereits existierende Bebauung von Wald an.

Alternative, freie Grundstücke stehen im Gemeindegebiet aktuell für eine Wohnbauflächenentwicklung nicht zur Verfügung. Trotz vorhandener Reserveflächen sind nennenswerte Flächenpotenziale für eine realistische Innenentwicklung nicht erkennbar bzw. kurz- und mittelfristig nicht aktivierbar.

Eine umfangreiche und gleichzeitige Aktivierung aller vorhandenen Reserveflächen, die zur Deckung des akuten Baulandbedarfs erforderlich wäre, erscheint darüber hinaus unrealistisch. Die Gemeinde sucht weiterhin das Gespräch mit privaten Eigentümern, um im Rahmen einer Innenentwicklung Flächen (wieder) nutzbar zu machen oder nachzuverdichten.

Gemäß den Zielen der Innenentwicklung und nachhaltigen Stadtentwicklung sollen im Wesentlichen Innenpotenziale genutzt, Baulücken geschlossen sowie einzelne Ortsrandarrondierungen in Anknüpfung an vorhandene Siedlungseinheiten entwickelt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht mit einer Ortsrandarrondierung im Süden von Wald diesem Ziel.

Der Bebauungsplan, der die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorsieht, umfasst Wohnbauflächen im Umfang von rund 3,2 ha.

Damit trägt die verbindliche Bauleitplanung kurzfristig zur anteiligen Deckung des errechneten Wohnbauflächenbedarfs von ca. 13 – 15 ha für die Gemeinde Wald bei.

7. Wesentliche Auswirkungen

7.1 Erschließung und technische Infrastruktur

7.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Planungsflächen sind über die bestehende Wutzldorfer Straße (Ortsstraße) im Westen erschlossen. Diese ausreichend dimensioniert. Es handelt sich um eine geschwindigkeitsbegrenzte (60 km/h) Verbindungsstraße zwischen der südlichen Staatsstraße und dem Ortskern von Wald im Norden.

Im Ortskern schließt die Wutzldorfer Straße an weitere Orts- sowie Kreisstraßen an. Über die südlich verlaufende Staatsstraße 2650 besteht Verbindung zur Bundesstraße B 16 im Westen. Die interne Erschließung erfolgt über drei Abzweigungen von der Wutzldorfer Straße, die als Schleifenstraßen miteinander verbunden sind. Im Anschluss an die Wutzldorfer Straße sind entsprechende Sichtdreiecke von sichtbehindernder Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Die 7 m breiten Erschließungsstraßen verfügen über einen straßenbegleitenden Multifunktionsstreifen, der für Fußgänger oder zum Parken genutzt werden kann, sowie die Grüninseln für die Straßenbäume aufnimmt.

Darüber hinaus wird ein kombinierter Geh- und Radweg als fußläufige Erschließung des Hauptortes Wald und der nahegelegenen Sport- und Spielanlagen im Norden angelegt. Außerdem stellt er eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Radwegenetz her. Eine fußläufige und radverkehrliche Erreichbarkeit der Planungsflächen ist damit ausreichend gewährleistet.

7.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der nächstgelegene Haltepunkt der Deutschen Bahn befindet sich etwa 14 km entfernt in der Stadt Roding.

Die Gemeinde Wald ist über die Buslinien 219 (Cham – Roding – Zell – Bernhardsw. - Regensburg) und Linie 34 (Falkenstein – Zell – Wald - [...] – Regensburg Hbf.) des Regensburger Verkehrsverbundes an das Regionalzentrum Regensburg angebunden. Des Weiteren ist die Gemeinde durch die Linie 220 (Roding – Wald – [...] - Roding) sowie 285 (Roding – Löffelmühle -... - Nittenau) der Rodinger Verkehrsbetriebe an den regionalen ÖPNV angebunden.

7.1.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung der Planungsfläche mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Leitungen der Kreiswerke Cham in der Wutzldorfer Straße gesichert. An diese kann angeknüpft werden.

7.1.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Planungsfläche kann an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Wald angeschlossen werden.

In der Eichenstraße / Sportplatz-Ringstraße besteht ein Schmutzwasserkanal, der das Schmutzwasser der Planungsflächen innerhalb der vorhandenen Straßen zur kommunalen Kläranlage ableiten kann.

Für die Planungsfläche selbst ist ein Trennsystem vorgesehen.

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

7.1.5 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in das nordöstliche Regenrückhaltebauwerk geleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal in der Sportplatz-Ringstraße.

Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zu sammeln, reinigen, verdunsten und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche einzuleiten. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung sowie Sickertests ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich.

Das Gelände ist von Süden nach Norden geneigt. Aufgrund der Topografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.

7.1.6 Grundwasser

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durch die IEG Institut für Erd- und Grundbau GmbH, Rettenbach, durchgeführt. Mit den durchgeführten Erkundungen wurde bis zur Endteufe von 3,60 m u. GOK kein Grundwasser angetroffen.

Schichtwasser wurde in Tiefen von 1,0 m bis 1,7 m angetroffen.

Allgemein ist von deutlichen Vernässungen und stärkerer Durchfeuchtung auszugehen.

Oberirdische Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

7.1.7 Brandschutz

Die Planungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die Erschließungsstraße und die Wutzldorfer Straße verfügen über eine ausreichende Breite. Sie sind für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar.

Es ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 800 l/min.

Die Anlage von Hydranten ist innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

Mit dem Bauantrag und dem Brandschutznachweis muss eine ausreichende Löschwasserversorgung nachgewiesen werden.

Vom Geltungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

7.1.8 Stromversorgung, Telekommunikation

Die elektrische Versorgung erfolgt von der Wutzldorfer Straße aus über Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist ebenfalls von den bestehenden Straßen bzw. dem nördlich verlaufenden Radweg aus möglich. Geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen sind an allen Straßen vorhanden.

7.1.9 Gasversorgung

Im Westen befindet sich in der Wutzldorfer Straße eine Gasleitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Leitungsverlauf ist von der Planung nicht betroffen, der Abstand ist ausreichend groß.

An die bestehenden Gasleitungen kann angeschlossen werden.

7.1.10 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Cham. Die Erschließungsstraße verfügt überwiegend über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr.

Die Eigentümer der Parzellen müssen ihre Müll- und Wertstofftonnen am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereitstellen.

Von Parzellen an Stichstraßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit oder an zu schmalen Straßen für Müllentsorgungsfahrzeuge, müssen die Eigentümer dieser Parzellen ihre Müllbehälter zur Abholung an der nächsten mit Müllfahrzeugen anfahrbaren Stelle bereitstellen.

7.1.11 Kinderspielplätze

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befinden sich ca. 250 m nördlich, als Teil der Sportanlage an der Sportplatz-Ringstraße. Darüber hinaus besteht ein fußläufig erreichbarer Spielplatz beim Baugebiet „Am Hohen Stein“ etwa 300 m nordwestlich.

7.2 Immissionsschutz

7.2.1 Straßenlärm

Westlich der Planungsfläche verläuft die Wutzldorfer Straße, die neben den Kreisstraßen CHA 25 im Westen und CH 26 im Osten den Verkehr zwischen dem Hauptort Wald und der Staatsstraße St 2650 im Süden vermittelt.

Da der Ortsverkehr auch über die beiden genannten Kreisstraßen abfließen kann und es sich um eine eher untergeordnete Ortsstraße handelt, ist das Verkehrsaufkommen gering. Verkehrsdaten liegen nicht vor, es sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

In ca. 230 m südlicher Richtung verläuft die Staatsstraße St 2650 Rödinger Straße. Aufgrund der Distanz sowie der dazwischen befindlichen Siedlungsbebauung sind hiervon ebenfalls keine erheblichen Belästigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Durch die geplanten Wohnnutzungen mit entsprechendem Quell- und Zielverkehr ist grundsätzlich mit einem Anstieg des Verkehrslärms auf Orts-, Kreis- und Staatsstraßen zu rechnen.

Aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsimmissionen und mehrerer Möglichkeiten des Verkehrsabflusses, ist die zu erwartende Zunahme des innerörtlichen Verkehrs als verträglich einzustufen und stellt somit keine erhebliche Beeinträchtigung der Ortsstraßen und Anwohner dar.

Die zusätzlich entstehenden Verkehrsbewegungen werden sich voraussichtlich nicht vorrangig auf die innerörtlichen Straßen erstrecken, sondern sich direkt in Richtung Staatsstraße St 2650 bewegen. Eine erhebliche Zunahme des Verkehrs sowie der Emissionen auf den Innerortsstraßen ist somit nicht zu erwarten.

7.2.2 Landwirtschaft

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweilig 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
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

7.2.3 Freizeit- und Sportlärm

Sowohl nördlich als auch südlich des Geltungsbereichs befinden sich in etwa 150 m Entfernung Sportanlagen.

Bei der nördlichen Sportanlage handelt es sich um eine Mehrzweckanlage mit Gebäude und Spielplatz. Eine Flutlichtanlage ist nicht vorhanden. Der Sportplatz mit Nebenanlagen erfährt keine intensive Nutzung mehr, da sich ein neues Sportzentrum außerhalb des Hauptortes Wald befindet. Auf Grund der eingeschränkten Nutzung und umliegenden, mehrzeiligen Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der südliche Sportplatz wird durch einen Gebrauchshundeverein regelmäßig als Trainingsgelände genutzt. Eine Flutlichtanlage ist vorhanden. Die Nutzung erfolgt im Rahmen eines Trainingsplans im geringen Umfang, nur einmal wöchentlich außerhalb der Ruhezeiten. Im Winterhalbjahr findet Hallentraining statt, sodass hier nicht mit störenden Lärm- oder Lichtimmissionen zu rechnen ist. Während der sommerlichen Trainingszeiten ist mit Immissionen zu rechnen, jedoch durch die zeitlich eingeschränkte Nutzung nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen.

7.2.4 Mobilfunk

Im Süden befindet sich in etwa 150 m Entfernung zur Geltungsbereichsgrenze ein Funkanlagenstandort. Auf Grund des Abstandes des Mobilfunkmastes ist keine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch elektromagnetische Felder anzunehmen.

7.3 Forstwirtschaft

Im Osten und auf Teilfläche auch nördlich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein ca. 80 bis 100 jähriger Nadelwald aus Fichte mit Tanne, Kiefer sowie einzelnen Birken. Am Waldrand stehen überwiegend Eichen, Birken und Aspen. Die Bäume erreichen hierbei eine Höhe von bis zu ca. 35 Metern.

Die Waldflächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Waldfunktionsplans für die Region Regensburg. Gemäß Waldfunktionskarte handelt es sich um einen Erholungswald der Intensitätsstufe II dessen Erhaltung nach Art. 9 Abs. 5 Nr. 2 BayWaldG im öffentlichen Interesse liegt und behördenverbindliches Ziel gemäß Regionalplan der Region 11 ist.

Die Waldflächen Fl.Nrn. 148 und 174/6 der Gemarkung Wald grenzen im Nordosten, entlang der Versorgungsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, abschnittsweise unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

Die östlich gelegenen Waldflächen liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches und grenzen nicht an Flächen des allgemeinen Wohngebietes an. Es erfolgt kein Eingriff in Flächen oder Gehölzstrukturen, die als Wald i. S. d. BayWaldG einzustufen sind und den Bestimmungen des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) unterliegen. Durch die vorliegende Bauleitplanung gehen keine Waldflächen verloren.

Auf ausreichende Waldabstände und Baumfallzonen wird hingewiesen. Die nächstgelegenen Wohnbauparzellen liegen außerhalb des Baumwurfbereichs, mind. 35 m (1 Baumlänge) vom

Waldrand entfernt. Eine Gefährdung von Personen und Bauwerken kann ausgeschlossen werden.

Eine ausreichende Erschließung der Waldflächen zu Bewirtschaftungszwecken ist weiterhin gegeben. Die öffentlichen Verkehrsflächen des Baugebietes sind ausreichend dimensioniert und können unter Berücksichtigung der allgemeinen Reinhaltungs- und Reinigungspflichten des Verursachers (Art. 16 BayStrWG und § 23 StVO) als Zu- und Abfahrtswege dienen.

7.4 Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Teilflächen von nach Art. 16 BayNatSchG i.V.m. mit § 39 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG geschützten Biotopflächen vorhanden.

Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze erstreckt sich das Flachland-Biotop „Hecken und Gebüschvorkommen Wald“ (6840-0073-012) mit der Beschreibung „Naturnah angepflanzte Baum-/Strauchhecken an steil N (TF 11, 12) bzw. S (TF 13, 14) geneigten Bahndammböschungen. [...]“ als lineare Struktur, parallel zum nördlich verlaufenden Radweg, von Westen nach Osten.

Im Zuge der baulichen Entwicklung ist weder ein Eingriff in die Biotopflächen vorgesehen noch zu erwarten. Während der Baumaßnahmen ist die angrenzende Biotopfläche durch Bauzäune oder andere geeignete Schutzeinrichtungen vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen zu schützen.

Die Biotopteilflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind zum Erhalt festgesetzt.

Auch die weiteren, vorhandenen Gehölze auf der Böschung hin zum Radweg sollen, sofern nicht für die Erschließung des Baugebietes benötigt, erhalten bleiben.

Grundsätzlich ist für Eingriffe in bestehende Biotopflächen oder geschützte Landschaftsbestandteile ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot des Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG in einem eigenständigen Verfahren zu stellen und ein entsprechender Ausgleich zu erbringen.

7.5 Natur- und Landschaftsschutz

Die Planungsfläche liegt im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (ID NP-00007).

Darüber hinaus befinden sich die Planungsflächen außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

Die nächstgelegenen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG-00579 Oberer Bayerischer Wald) verlaufen südlich in ca. 530 m Entfernung zum Planungsbereich.

Es sind keine negativen Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete durch die Planung zu erwarten.

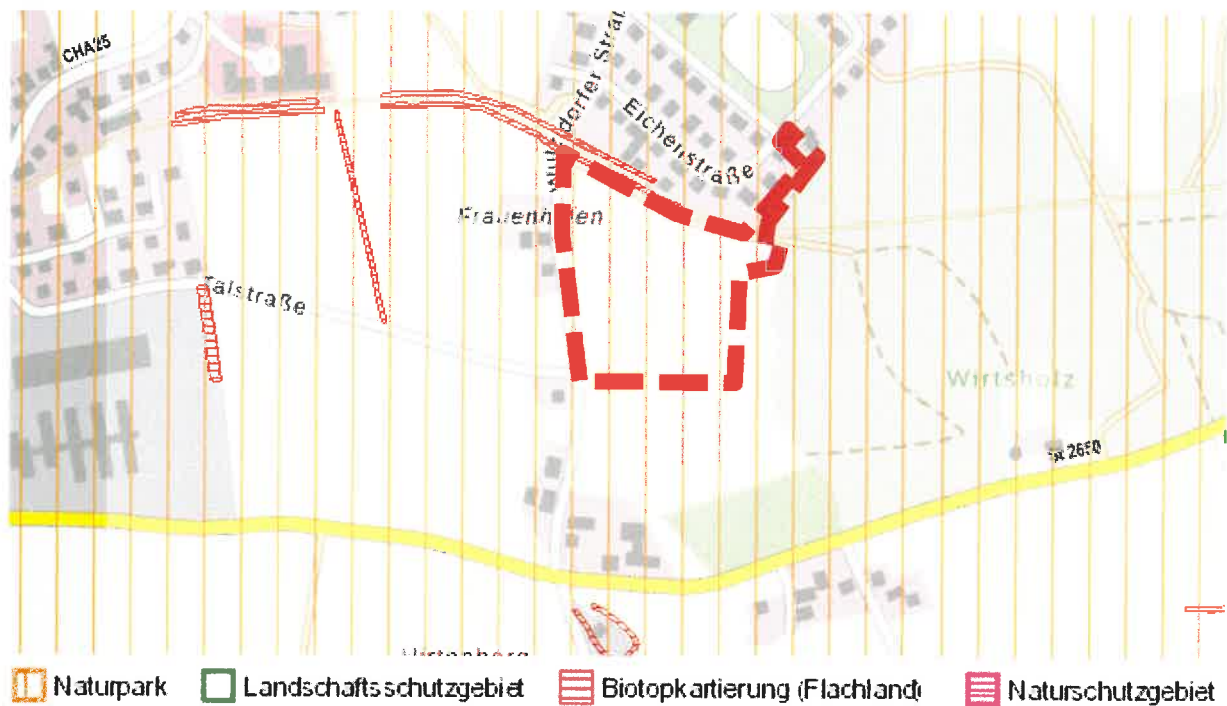


Abb. 11: Topographische Karte mit Lage des Geltungsbereiches (rot) im Kontext von Naturpark (gelb), Landschaftsschutzgebiet (grün), Biotopkartierung (rot) und Naturschutzgebiet (pink), o.M.

Die Textlichen Festsetzungen enthalten u.a. folgende Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung:

- Einschränkung der zulässigen Nutzungen
- Begrenzung der zulässigen Versiegelung von Grundstücksflächen (GRZ, GFZ)
- Begrenzung der zulässigen Vollgeschosszahl
- Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude
- Festsetzungen zur offenen Bauweise gem. dem Gebot des Einfügens
- Anschluss an bestehende Straßen und Siedlungsflächen im Umfeld gem. der Siedlungsanbindung
- Begrenzung der max. zulässigen Firsthöhen
- Beschränkung zulässiger Dachformen, -farben und -materialien
- Zulässigkeit von Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Festsetzungen zur gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser
- Sammlung, Reinigung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser im Baugebiet
- Festsetzungen zu Beleuchtungen und Werbeanlagen
- Festsetzung einer Mindestbegrünung und Pflanzlisten
- Festsetzungen zur Randeingrünung auf privatem Grund
- Festsetzung einer Straßenraumbegrünung

Mit den getroffenen Festsetzungen können negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie das Ortsbild vermieden bzw. minimiert werden.

Die festgesetzte Randeingrünung bindet die Planungsflächen hin zur freien Landschaft ausreichend ein.

7.6 Artenschutzrechtliche Belange

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 Nutzung als intensiv genutztes Ackerland nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsfläche, die ackerbaulich intensiv genutzt wird und durch die umliegenden Siedlungsflächen sowie Straßen und technische Infrastruktur anthropogen geprägt ist, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen.

Gehölzstrukturen die Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG darstellen können, sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden und werden lediglich abschnittsweise an den Rändern des Geltungsbereiches tangiert. Hauptsächlich umfassen diese die Ausläufer des Flachland-Biotops „Hecken und Gebüschvorkommen Wald“ (Nr. 6840-0073-012).

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Geltungsbereich sind überwiegend Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feld- und wiesengebundenen Arten.

Aufgrund der randlichen Gehölzstrukturen und nahen Waldflächen ist ebenso mit verschiedenen Fledermausarten zu rechnen.

Für das TK Blatt 6840 (Reichenbach) sind vom Landesamt für Umwelt in der Arteninformation überwiegend Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand ausgewiesen. Hinsichtlich stark gefährdeter Arten sind nur mögliche Vorkommen des Schlagschwirls (*Locustella fluviatilis*) gelistet. Ein tatsächliches Vorkommen ist aufgrund der Lebensraumausstattung der Planungsflächen auszuschließen da die Art Auwälder oder Verlandungszonen stehender oder fließender Gewässer als Brut- und Nahrungshabitate bevorzugt. Weitere potentiell in Frage kommende, gelistete Arten für diesen Offenlandstandort, u.a. Brutvorkommen von Mäusebussard, Neuntöter oder Feldsperling, stehen nicht als gefährdet oder stark gefährdet auf der Roten Liste Bayern (RLB) oder Deutschland (RLD).

Vorkommen von gemäß RLB oder RLD gefährdeten oder stark gefährdeten Fledermausarten Graues Langohr (*Plecotus austriacus*) bzw. Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) sind aufgrund ihrer bevorzugten Lebensräume unwahrscheinlich da es sich um typische „Wald- bzw. Dorffledermäuse“ handelt, die intensiv landwirtschaftlich genutzte Offenlandstandorte meiden.

Im Sinne einer "Worst-Case-Betrachtung" muss dennoch das Szenario geprüft werden, dass Reviere einzelner Arten aufgegeben werden. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-) Habitats (land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gehölzstrukturen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang trotzdem gewahrt bleibt.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches sowie den angrenzenden Grundstücken Vogel- oder Fledermausbrutplätze befinden. Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirkt.

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

Bei Realisierung des Geltungsbereiches können Brutplätze der feldgebundenen und gehölzbewohnenden Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Eine Betroffenheit von hecken- und waldbewohnenden Arten kann auf Grund der benachbarten Wald- und Heckenbestände nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das vorhandene Heckenbiotop ist zum Schutz möglicher Vorkommen gehölzbewohnender Arten zum Erhalt festgesetzt. In den Lebensraum Wald wird nicht direkt eingegriffen, sodass insgesamt davon ausgegangen wird, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Während der Baumaßnahmen können jedoch temporäre Störungen der benachbarten Waldflächen und Gehölzstrukturen durch Baulärm und ggf. Vibrationen auftreten. Es ist dadurch aber nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen auszugehen. Vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen sind die angrenzenden Hecken- und Waldrandlebensräume während der Baumaßnahmen zu schützen.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebietes (Mindestbegrünung der privaten Flächen, Randeingrünung) ergänzen die vorhandenen Strukturen und schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

7.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Die Flächen sind überwiegend unversiegelt und werden als Acker/ Wiese/ Grünland mit Wechsel- und Dauerbewuchs genutzt.

Die Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Kulturflächen wird gemäß Bodenschätzung mit der Zustandsstufe 5, geringe Ertragsfähigkeit, bewertet.

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen im Geltungsbereich vorwiegend Böden der geologischen Einheit Zersatz, tertiär bis quartär, mit der Gesteinsbeschreibung Schluff bis Grus, Ausgangsgestein engräumig wechselnd oder nicht identifizierbar, vor.

Laut der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen „nicht-bindige Lockergesteine, teils mit Festgesteinen“ bestehend aus „Kies, Sand, teils mit Ton, Schluff, Steinen und Blöcken, teils zementiert zu Konglomerat oder Sandstein: Deckenschotter, blockreiche Hangablagerungen“ mit hoher bis sehr hoher mittleren Tragfähigkeit, vor.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 liegen fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis), vor.

Im Zuge des Verfahrens wurde ein Baugrunduntersuchung durch die IEG Institut für Erd- und Grundbau GmbH, Rettenbach, durchgeführt.

Daraus geht u.a. hervor, dass sich unterhalb einer bis zu 30 cm mächtigen Oberbodenschicht Böden einer Decklehmschicht (Homogenbereich B1) sowie Felszersatz / Verwitterungslehm (Homogenbereich B2) anschließen.

Darüber hinaus ist aufgrund der schwachen Durchlässigkeit der vorgefundenen Bodenverhältnisse flächenhaft mit nur sehr gering sickerfähigem Baugrund zu rechnen. Versickerung ist auf Grund der Ergebnisse nicht möglich.

Geotope sowie Georisiken sind nicht kartiert. Es liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Naturgeschichte vor.

Informationen über Auffüllungen, Vorbelastungen, Altlasten und Dolinen sind nicht bekannt.

7.8 Wasser

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durch die IEG Institut für Erd- und Grundbau GmbH, Rettenbach, durchgeführt. Mit den durchgeführten Erkundungen wurde bis zur Endteufe von 3,6 m u. GOK kein Grundwasser angetroffen.

Schichtenwasserandrang wurde im Rahmen der Untersuchung festgestellt. Allgemein ist von deutlichen Vernässungen und stärkerer Durchfeuchtung innerhalb der Planungsfläche auszugehen.

Oberirdische Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

7.9 Altlasten

Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen oder Vorfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt.

Bei einer orientierenden Altlastenuntersuchung nach LVGBT im Rahmen der Baugrunderkundung durch die IEG Institut für Erd- und Grundbau GmbH, Rettenbach, wurden keine erhöhten Parameter nachgewiesen, wodurch jeweils eine Z0-Einstufung resultiert.

7.10 Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Planungsfläche noch im näheren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Die folgenden nächstgelegenen Denkmäler befinden sich in ca. 900 m nördlicher Richtung in der Nähe der Dorfkirche bzw. südöstlich am Brückenweg:

- Bodendenkmal „Archäologische Befunde des Mittelalters [...]“ (D-3-6840-0105)
- Baudenkmal „Kirche „St. Laurentius“ (D-3-72-169-1)
- Baudenkmal „Friedhofskapelle, syn. Gottesackerkapelle“ (D-3-72-169-1)
- Baudenkmal „Grabkreuz“ (D-3-72-169-1)
- Baudenkmal „Heiligenfigur“ (D-3-72-169-2)

Eine negative Beeinträchtigung der vorhandenen Denkmäler in Wald durch die Planung ist aufgrund der Distanz sowie der dazwischen befindlichen Siedlungsbebauung nicht zu erwarten.

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.

7.11 Orts- und Landschaftsbild

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, am südlichen Ortsrand von Wald bedarfsgerecht neue Wohnbauflächen zu entwickeln.

Die neuen Bauflächen und deren Bebauung sollen sich dabei in den bestehenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil einfügen.

Nördlich setzen sich die Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wald fort. Das weitere Umfeld im Westen ist durch die Einzelgehöfte und -anwesen von ‚Frauenhofen‘ bereits wohnbaulich geprägt. Zudem sind die umliegenden land- und forstwirtschaftliche Flächen Teil der Wahrnehmung.

Eine Einsehbarkeit ist durch die Lage am Waldrand überwiegend von Südwesten her vorhanden. Eine weitergehende Fernwirkung ist durch das Gefälle in Richtung der bestehenden Siedlungsflächen eingeschränkt. Die Geländeneigung hin zu den Siedlungsflächen von Wald trägt dazu bei, dass die Planungsfläche im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung wahrgenommen.

Die umliegenden Bauflächen sind von einer offenen Bauweise mit Gebäuden des Typs E + I und E + D geprägt. Als Dachform sind hauptsächlich Satteldächer vorherrschend.



Abb. 12: Blick aus Westen über die Wutzldorfer Straße auf die Planungsflächen, links die Anwesen von ‚Frauenhofen‘, im Hintergrund die bestehende Siedlungsbebauung von Wald sowie die angrenzenden Forstflächen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dazu, das städtebauliche Ortsbild zu erhalten und nicht zu überformen.

Im Umfeld der Planungsfläche sind Einrichtungen wie Gebäude, Straßen, Funkmasten, Stromfreileitungen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Ziel ist es, dass sich die neuen Bauflächen in das geschlossene Ortsbild von Wald einfügen und den bisherigen Ortsrand sinnvoll erweitern.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung kann mit entsprechenden Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen sowie der Höhenlage eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimiert werden.

Zusätzlich zu den baulichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung bindet die festgesetzte Randeingrünung das Baugebiet am neuen Ortsrand zur freien Landschaft hin ein.

Von einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes muss nicht ausgegangen werden. Die zukünftige Bebauung wird zudem ausschließlich im Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsstrukturen des Ortes Wald wahrgenommen werden.

Der südliche Ortsrand von Wald wird durch die Planung neu abgerundet.