

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

WILLMERING  
CHAM  
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Geigen-Pfannen“  
im Ortsteil Geigen**

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

Planverfasser:

 **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
GmbH & Co. KG  
St.-Gunther-Straße 4  
D-93413 Cham  
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10  
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11  
Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)



Entwurfsfassung: 16.12.2021  
Satzungsfassung: 14.07.2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>Satzung</b>	
<b>1</b>	<b>Verfahrensvermerke..... 4</b>
<b>2</b>	<b>Übersichtslageplan ..... 6</b>
<b>3</b>	<b>Planzeichnung und Legende ..... 7</b>
<b>4</b>	<b>Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO..... 11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ..... 11
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)..... 11
4.2.1	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) ..... 11
4.2.2	Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) ..... 11
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)..... 11
4.2.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO) ..... 11
4.2.5	Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)..... 11
4.3	Bauweise (§ 22 BauNVO)..... 12
4.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ..... 12
4.5	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) ..... 12
4.6	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)..... 12
4.7	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ..... 12
4.8	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) ..... 12
4.9	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO) ..... 12
4.10	Grünordnerische Festsetzungen ..... 14
4.10.1	Bodenschutz ..... 14
4.10.2	Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung ..... 14
4.10.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB) ..... 14
4.10.4	Gehölzauswahl ..... 14
4.10.5	Pflege und Nachhaltigkeit ..... 15
<b>5</b>	<b>Textliche Hinweise ..... 16</b>
<b>6</b>	<b>Anlage..... 24</b>

# Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1, 13a und 13b 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), Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.06.2021 (GVBl. S. 286), erlässt die Gemeinde Willmering den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Geigen-Pfannen**“ als Satzung.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 14.07.2022 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 1186 (TF), 1186/2 (TF), 1190 (TF), 1196/1, 1197 (TF), 1207/7 der Gemarkung Willmering, Gemeinde Willmering, mit insgesamt 13.966,65 m<sup>2</sup>.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen
6. Anlage - Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Willmering

## § 3

### Inkrafttreten

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

Gemeinde Willmering, den 25.08.2022

.....  
Erster Bürgermeister Hans Eichstetter



# 1 Verfahrensvermerke

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Geigen-Pfannen“ nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 03.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der vom Gemeinderat am 16.12.2021 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 16.12.2021 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2022 bis 14.04.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 03.03.2022 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2022 bis 14.04.2022 beteiligt.

## 3. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Willmering hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.07.2022 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom 14.07.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Willmering, den 27.07.2022

  
 .....  
 Erster Bürgermeister Hans Eichstetter



## 4. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung in der Fassung vom 14.07.2022 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Willmering, den 25.08.2022

  
 .....  
 Erster Bürgermeister Hans Eichstetter



## 5. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 25.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag 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 Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Willmering, den 25.08.2022

  
 .....  
 Erster Bürgermeister Hans Eichstetter



## 6. PLANUNG



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



## 2 Übersichtslageplan

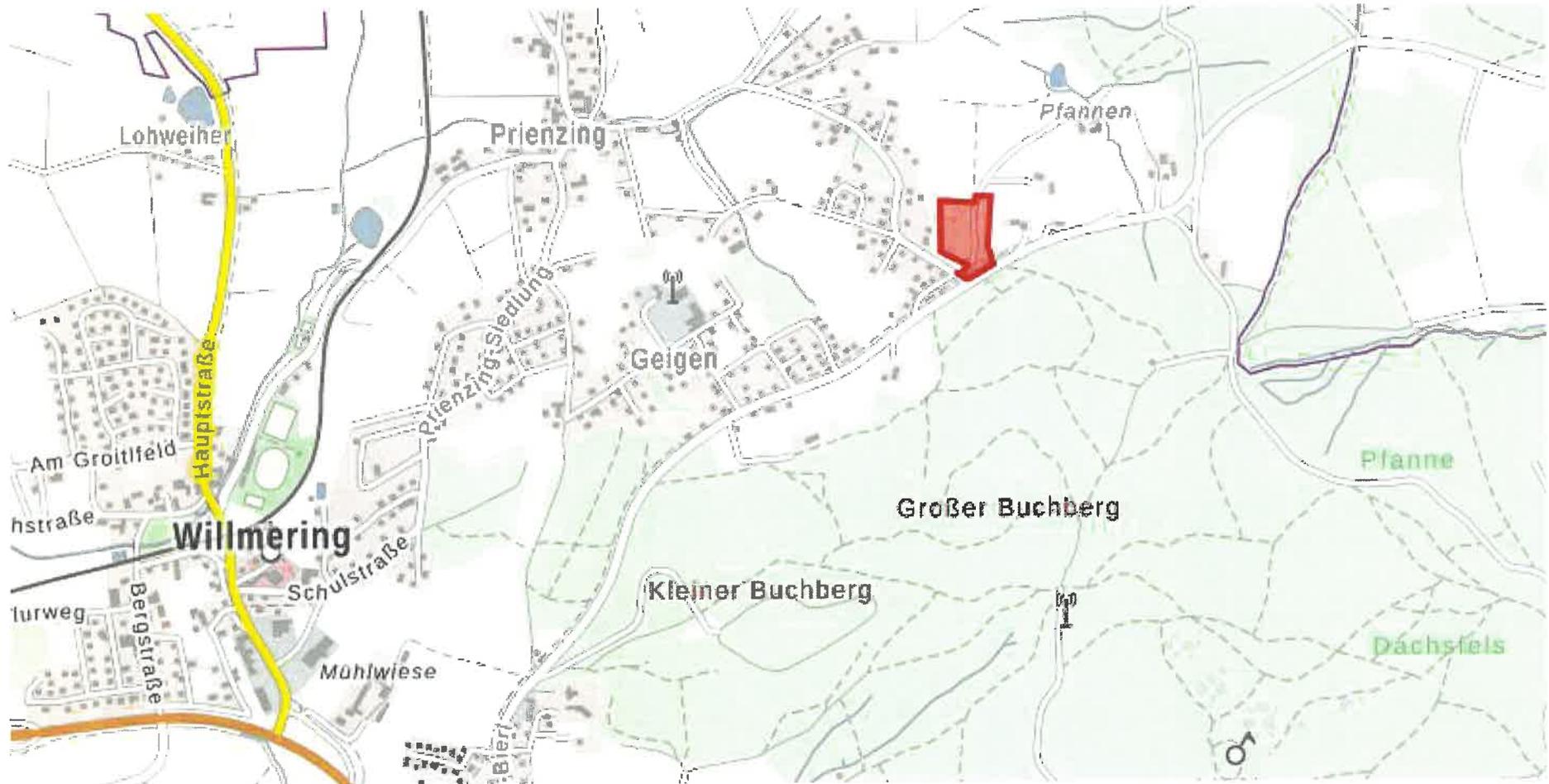
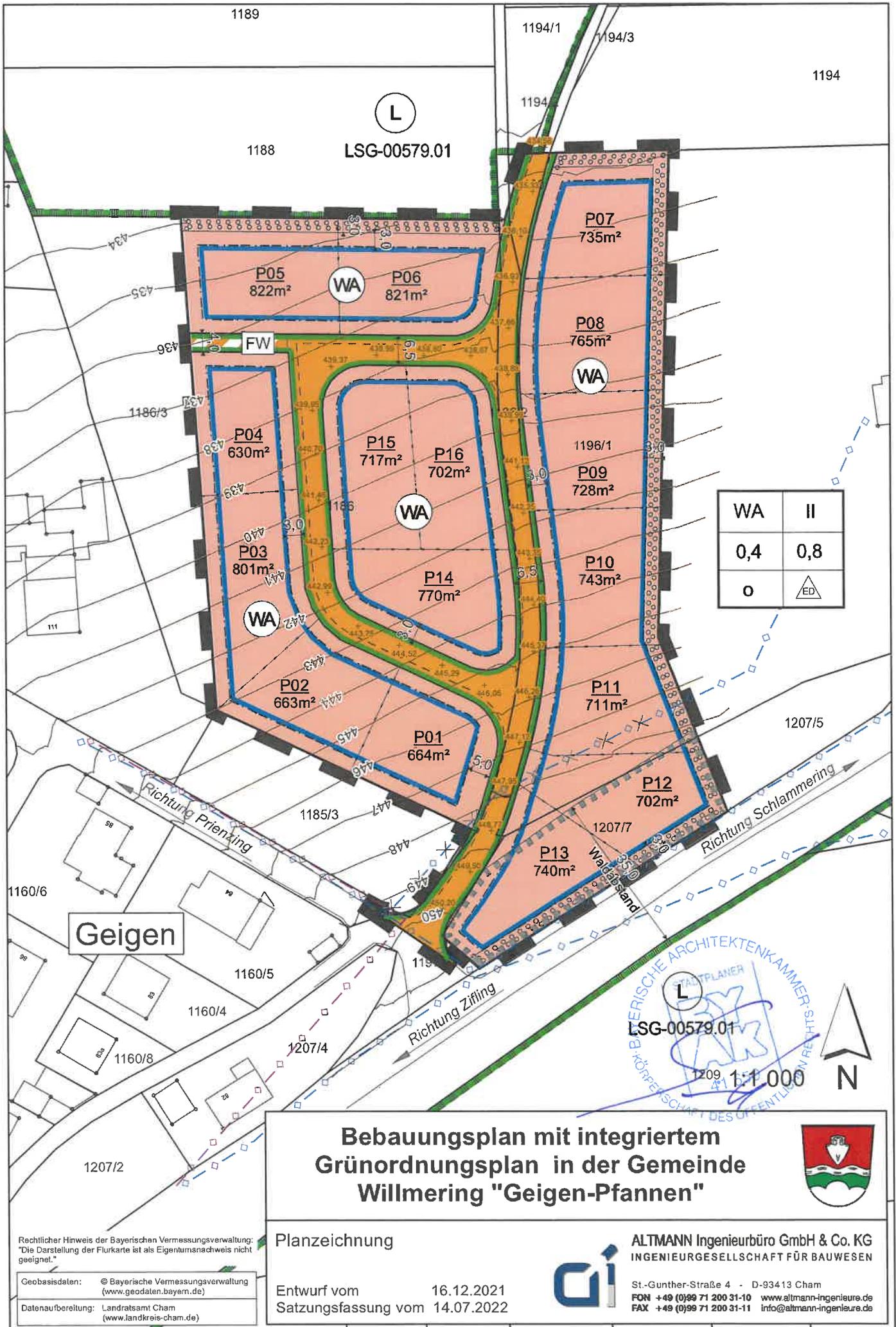


Abb.: Topografische Karte mit Lage des Geltungsbereiches (rot), o.M.

### 3 Planzeichnung und Legende



## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Gemeinde Willmering "Geigen-Pfannen"



Planzeichnung

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

Entwurf vom 16.12.2021  
Satzungsfassung vom 14.07.2022



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

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:  
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung  
(www.geodaten.bayern.de)  
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham  
(www.landkreis-cham.de)

# 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)



3.5 Baugrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA	II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	0,8	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
offene Bauweise	O	ED	nur Einzel- und Doppel- häuser 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

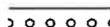


6.3 Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung



Flurweg

## 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)



13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## 15. Sonstige Planzeichen

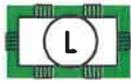


15.11 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB), (Baumfallzone)



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

## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)



Trinkwasserleitung unterirdisch



Trinkwasserleitung unterirdisch - wird verlegt



Leerrohr für Breitbandversorgung

## PLANLICHE HINWEISE



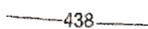
bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Parzellennummer und -größe



Höhenschichtlinie gemäß Vermessung

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

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

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 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)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

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

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

#### 4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

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

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

Es wird eine Firsthöhe von max. 8,50 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen der zulässigen EFOK und der Oberkante First bzw. Spitze bei Zeltdach.

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

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen der zulässigen EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attiken.

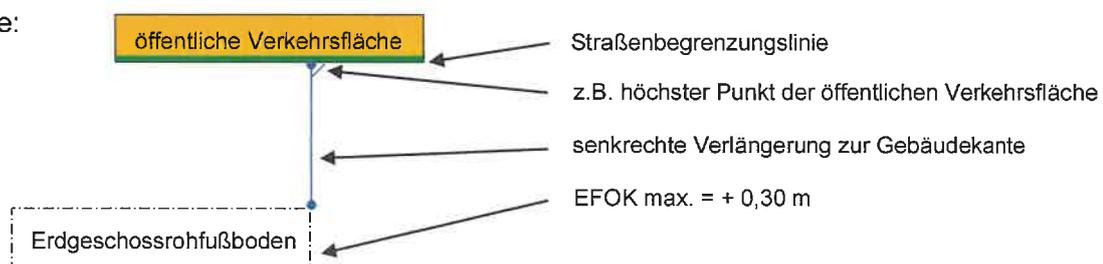
#### 4.2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die zulässige Höhe der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK max.) beträgt maximal 0,30 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Dazwischen liegende Höhenbezugspunkte können anhand der nächstliegenden, bekannten Höhenkoten linear interpoliert werden. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodendecke (EFOK).

Skizze:



**4.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise.

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

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

**4.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

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

Die interne Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die zulässige Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Für die zulässige Höhe ist eine Abweichung von +/- 10 cm zulässig.

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

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

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

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

**4.9 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.
Hauptgebäude	Dachformen: zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult-, Versetzte Pult- und Zeltdächer. Dabei gilt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• SD, WD, ZD: 20° - 44°</li> <li>• PD, VPD: 12° - 18°</li> </ul> Dachdeckung: Dachziegel oder Betonstein in Rot- und Brauntönen, schwarz, anthrazit oder grau. Dachgauben/-ausbauten: zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes untergeordnet sind (höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).
Garagen, Nebengebäude	Die Dachform, -neigung und -material darf von dem des Hauptgebäudes abweichen. Flachdächer sind zulässig. Bei Errichtung von Garagen oder Nebengebäuden an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nachbargebäude anzugleichen (Nachbauzwang).
Einfriedungen / Zäune	Einfriedungen sind straßenseitig und in den Einmündungsbereichen bis zu einer max. Höhe von 1,40 m über dem neu hergestellten Gelände zulässig. Bei Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Der Abstand von Zaununterkante zum Boden muss mindestens 15 cm betragen.

	Unzulässig sind Mauern, sonstige geschlossene Wände sowie die Verwendung von Kunststoff.
Stellplätze, befestigte Flächen	Die notwendige Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen GaStellV. 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. Oberirdische Stell- und Parkplätze sowie private Hofflächen und befestigte Flächen wie Garagenzufahren, andere Zufahren und Zugänge 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 Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung	Materialien, welche zur Nutzung von Sonnenenergie notwendig sind, sind zugelassen, wenn keine Blendwirkung zu erwarten ist. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind ausschließlich dachneigungsgleich in oder parallel auf der Dachfläche aufgelagert auszuführen. Aufständereien sind nicht zulässig.
Aufschüttungen/ Abgrabungen	Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m ab dem bei der Erschließung hergestellten Gelände am Ort der Auffüllung zulässig. Dabei entstehende Böschungen sind mit einer Neigung flacher als 1:1,5 herzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen unmittelbar an der Grenze zu benachbarten Baugrundstücken sind nur zulässig, wenn das Geländeniveau des benachbarten Baugrundstücks exakt angeglichen wird.
Stützmauern	Stützmauern sind mit einer Höhe von max. 1,50 m, bezogen auf das Urgelände, zulässig. Sofern notwendig, sind entlang der Erschließungsstraße Stützmauern mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenkante zu errichten. Der Mindestabstand von Stützmauern kann für Grenzbebauungen oder Grundstückszufahrten entlang von Grundstücksgrenzen unterschritten werden. Stützmauern sind zu beranken oder zu bepflanzen.
Werbeanlagen	Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung bis max. 1 m <sup>2</sup> Fläche zulässig. Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnen sind unzulässig. Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.
Beleuchtung	Es sind nur insekten- und fledermausunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig. Außen- bzw. Parkplatzbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der anschließenden Straße auszuschließen ist.

## **4.10 Grünordnerische Festsetzungen**

### **4.10.1 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).

### **4.10.2 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung**

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu bepflanzen und zu begrünen. Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Fläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhaltebecken können hierauf angerechnet werden.

Auf den privaten Flächen ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

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

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

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

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes mindestens 2-reihige, freiwachsende Hecken, Breite 3,00 m, anzupflanzen, die alle 8 m mit einem Baum 1. Ordnung oder 2 Bäumen 2. Ordnung zu überstellen sind.

Der Abstand der einzelnen Sträucher zueinander beträgt 1,00 m.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind unzulässig.

### **4.10.4 Gehölzauswahl**

Für die Pflanzungen sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig.

Pflanzenliste 1 Bäume:

Mindestpflanzqualitäten:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang, Obstbaum als Halb- oder Hochstamm

- In geschlossene Pflanzungen integriert:  
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
	Obstgehölze aller Art

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

#### Pflanzenliste 2 Sträucher

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

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus carthartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hecken-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

#### **4.10.5 Pflege und Nachhaltigkeit**

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 in ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen. Ausgefallene oder entfernte Bäume oder Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode entsprechend der Pflanzliste zu erneuern.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

## 5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/ Müllentsorgung	<p>Alle Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzte Verkehrsfläche verfügt über eine genügende Breite. Die Müll- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.</p> <p>Die Abfallentsorgung bzw. Verwertung erfolgt durch die Kreiswerke Cham. Die Weiterbehandlung des anfallenden Mülls erfolgt im Müllentsorgungszentrum Schwandorf.</p>
Altlasten	<p>Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt.</p> <p>Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.</p>
Bauantrag / Höhenentwicklung	<p>In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Höhere Geländeunterschiede sollten durch terrassenförmige Gestaltung überwunden werden.</p> <p>Bei den Bauvorlagen wird ein Freiflächengestaltungsplan empfohlen.</p>
Baumfallzone	<p>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 BauGB):</p> <p>Aufgrund des südlich angrenzenden Waldbestandes sind bei Gebäuden, die innerhalb eines Abstandes von 35 m zum Waldrand errichtet werden und dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, Maßnahmen zum Schutz gegen fallende Bäume zu treffen.</p> <p>Die bautechnische Sicherung muss geeignet sein, um Personenschäden zu vermeiden.</p> <p>Die Dächer sollten in Stahlbetonkonstruktion errichtet werden. Ein entsprechender Trümmerzuschlag ist hierbei statisch zu berücksichtigen. Technisch gleichwertige Lösungen sind möglich, wenn ein statischer Nachweis erbracht wird.</p> <p>Es wird eine notarielle Haftungsfreistellung beim Kauf der Grundstücke 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 Hanichlzäune) zu verwenden.</p> <p>Für die Berankung und Stützmauern bzw. Zäunen werden, je nach Himmelsrichtung, fünfblättriger, nicht selbstklimmender Parthenocissus quinquefolia am Rankgerüst, Kletterrosen, Waldreben (Clematis), Geißblatt (Lonicera-Sorten), etc. empfohlen.</p> <p>Nicht empfehlenswert sind Selbstklimmer wie bspw. Efeu, Schling- und Rankpflanzen, da sie u.U. durch aggressiven Wuchs und Saugwurzeln konstruktive Probleme an Gebäuden, v.a. an Fugen verursachen. Auch von (Schling-)Knöterich (Fallopia baldschuanica) und Blauregen (Wisteria) wird wg. zu üppigen, unkontrollierbaren Wuchses abgeraten.</p> <p>Aus der Geländegestaltung resultierende Böschungen sollten mit</p>

	<p>heimischen 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. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche Säuleneiche, Pyramidenpappel), sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaumes, der Säuleneibe, des Essigbaumes sowie Bonsaiformen sollte verzichtet werden.</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. Auf den „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ (StMUV 2020) sowie die Problematik der Lichtverschmutzung 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 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>Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe kann ein Löschwasservolumen von 48 m<sup>3</sup>/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 Willmering 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>
Denkmalschutz	<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 umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.</p>
Erschließung	<p>Das Plangebiet ist im Süden über eine nicht näher bezeichnete Ortsstraße erschlossen.</p> <p>Die Erschließungsbeitragssatzung (EBS) der Gemeinde Willmering ist zu beachten. Bezüglich der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage wird auf § 8 EBS verwiesen.</p>
Fassaden-gestaltung	<p>Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sollten Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln getroffen werden, welche Kollisionen von Vögeln weitgehend vermeiden.</p> <p>Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.</p>
Forstwirtschaft	<p>Durch die Parzellen P12 und P13 (Fl.Nr. 1207/7) im Süden des Geltungsbereiches wird Wald i.S.d. § 2 BWaldG i.V.m. Art. 2 Abs. 2 BayWaldG, überplant. Die Beseitigung des Gehölzbestands zur Herstellung der Parzellen stellt eine genehmigungspflichtige Rodung dar. Vor in Kraft treten des Bebauungsplans wird seitens der Gemeinde ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Rodung nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG gestellt.</p> <p>Das Entfernen von Gehölzen darf aus artenschutzrechtlichen Gründen gemäß § 39 Nr. 5 Abs. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres erfolgen.</p> <p>Im Zuge des Klimawandels ist mit einer zunehmenden Verbreitung des Eichenprozessionsspinners (EPS) zu rechnen. Dieser kommt vor allem an der Baumart Eiche vor. 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.</p> <p>Ein Befall mit dem Eichenprozessionsspinner stellt ein Naturereignis dar und ist keine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht. Bei einer Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung können den Grundstücksbesitzern unter Umständen die Kosten für die Beseitigung der Nester des Eichenprozessionsspinners bis zu einer Höhe des Verkehrswertes des Grundstückes auferlegt werden.</p>
Grundwasserschutz	<p>Im Rahmen der durchgeführten Baugrunderkundung wurde bis zu einer Endteufe von 5,00 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>
Grünordnung	<p>Es wird auf eine ordnungsgemäße Pflege der Hecken, insbesondere entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen,</p>

	<p>hingewiesen. Vor allem das regelmäßige Zurückschneiden von überhängenden Ästen trägt zur Verringerung von Grenzkonflikten bei. Bei der Geländegestaltung entstehende Böschungen sollten durch heimische Laubgehölze bepflanzt werden.</p> <p>Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche usw. nicht in der Zeit vom 01.03 bis 30.09 abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.</p>
Hang- und Schichtenwasser	<p>Auf Grund der Topographie ist innerhalb des Baugebietes grundsätzlich mit Schicht- bzw. Hangwasser zu rechnen.</p> <p>Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. 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. 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><u>Verkehr</u></p> <p>Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans wirken Geräusche von der südlich verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße (Richtung Schlammering/Ziffling) ein.</p> <p>Im Norden grenzt die OVS an. Somit ist mit Emissionen aus den hier stattfindenden Verkehrsbewegungen zu rechnen. Es werden daher eine Ausrichtung der Ruheräume zur lärmabgewandten Seite (nach Süden), der Einbau von automatischen Be- und Entlüftungsanlagen an der nördlichen Gebäudefassade sowie der Einbau von Lärmschutzfenstern empfohlen.</p> <p><u>Landwirtschaft</u></p> <p>Die angrenzend an den Geltungsbereich liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung und benachbarte Pferdehaltung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen und sind zu dulden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,</li> <li>• Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie</li> <li>• Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.</li> </ul> <p>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.</p> <p>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.</p>
Landschaftsschutz	<p>Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00579.01 „Oberer</p>

gebiet	Bayerischer Wald“ an. Auf die Schutzbestimmungen gem. BayNatSchG wird verwiesen.
Niederschlagswasser(entsorgung)	<p>Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in ein nördlich gelegenes Regenrückhaltebauwerk geleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Vorfluter (Gewässer III. Ordnung).</p> <p>Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls in den Niederschlagswasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und in die nördliche Regenrückhalteanlage einzuleiten. Die gezielte Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Die ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist frühzeitig einzuholen.</p> <p>Zusätzlich dazu kann das private Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelt, gereinigt, verdunstet und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche eingeleitet werden. Für deren Errichtung sind die einschlägigen Richtlinien anzuwenden und das Arbeitsblatt A 138, A 102 und das Merkblatt M 153 der DWA zu beachten. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Wasserzweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe zu beachten. Private Rückhaltungen sind jedoch nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung sowie Sickerstests ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge 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. 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. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, <a href="http://www.lfu.bayern.de">www.lfu.bayern.de</a>, wird hingewiesen.</p>
Oberflächenwasser	Abfließendes Oberflächenwasser der Privatparzellen darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen (Bereich Grundstückszufahrten) oder in umgebende private Grundstücke abgeleitet werden.
Regenerative Energien	Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme.) ist anzustreben.
Schmutzwasser (entsorgung)	Die Planungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen.

	<p>An das bestehende System, welches das Schmutzwasser der geplanten Wohnbauflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet, kann angeschlossen werden.</p> <p>Das Planungsgebiet selbst wird im Trennsystem erschlossen.</p> <p>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 (verfahrensfreier) Bebauung und 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	<p>Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen.</p>
Strom(versorgung)	<p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine 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 Straßenbauträger 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 Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>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</p>

	<p>Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.</li> <li>• Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.</li> <li>• Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.</li> </ul> <p>Zu beachten sind die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag <a href="http://www.fgsv-verlag.de">www.fgsv-verlag.de</a> (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p>
Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;</li> <li>• dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Telekom Deutschland GmbH) eingeräumt wird;</li> <li>• 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,</li> <li>• die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,</li> <li>• dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern,</li> <li>• das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.</li> </ul> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig (mind. jedoch 3 Monate) vor Baubeginn mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.</p>
Wassergefährdend	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle,

e Stoffe	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.
Wild abfließendes Wasser	Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das Planungsgebiet ist teilweise deutlich von Süden nach Norden geneigt. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. 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. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (Art. 37 BayWG).
Wasserversorgung	Das Planungsgebiet kann an die Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden. Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte, bestehende Wasserleitung innerhalb Parzelle 11 und der öffentlichen Verkehrsfläche, wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches umverlegt.
Zugänglichkeit zu Normblättern	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.

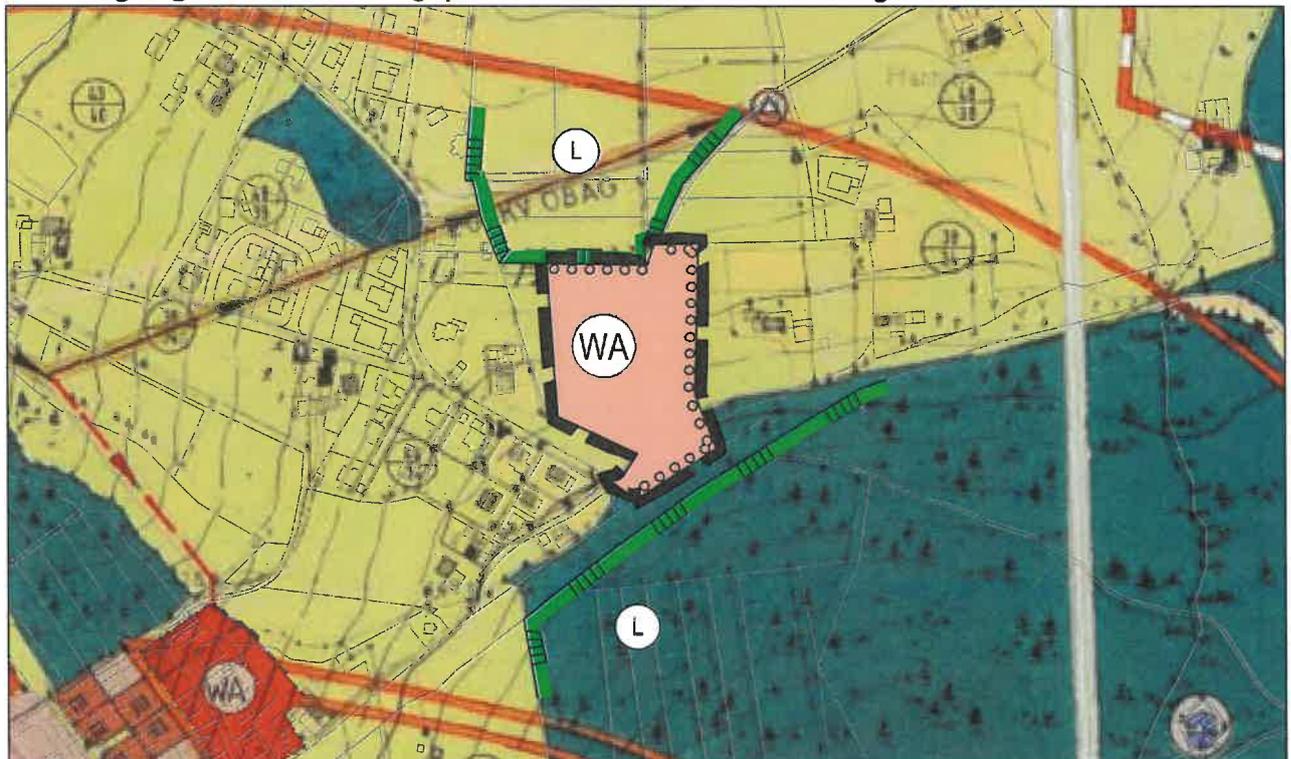
## **6 Anlage**

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

# Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Willmering



# Berichtigung Flächennutzungsplan der Gemeinde Willmering



## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Gemeinde Willmering "Geigen-Pfannen"



Anlage 1:  
Berichtigung wirksamer  
Flächennutzungsplan  
der Gemeinde Willmering

Entwurf vom 16.12.2021  
Satzungsfassung vom 14.07.2022

### Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung
-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Randeingrünung



M 1:5.000

Planverfasser:

**ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR 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](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

WILLMERING  
CHAM  
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
**„Geigen-Pfannen“**  
**im Ortsteil Geigen**

Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB  
**- Begründung -**

Planverfasser:



Entwurfsfassung: 16.12.2021  
Satzungsfassung: 14.07.2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>4</b>
2.1 Lage und Dimension.....	4
2.2 Landes- und Regionalplanung .....	5
2.3 Bauleitplanung .....	8
2.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot.....	8
2.3.2 Verbindliche Bauleitplanung .....	9
<b>3. Verfahrenswahl</b> .....	<b>10</b>
<b>4. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>13</b>
<b>5. Bedarfsbegründung</b> .....	<b>14</b>
<b>6. Wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>21</b>
6.1 Erschließung und technische Infrastruktur .....	21
6.1.1 Verkehrserschließung .....	21
6.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	22
6.1.3 Trinkwasserversorgung .....	23
6.1.4 Schmutzwasserentsorgung .....	23
6.1.5 Niederschlagswasserentsorgung.....	23
6.1.6 Stromversorgung, Telekommunikation .....	24
6.1.7 Abfallbeseitigung .....	24
6.1.8 Brandschutz .....	24
6.1.9 Kinderspielplätze.....	24
6.2 Immissionsschutz .....	24
6.2.1 Straßenlärm .....	24
6.2.2 Landwirtschaft.....	25
6.2.3 Forstwirtschaft.....	25
6.3 Naherholung .....	27
6.4 Biotop .....	27
6.5 Natur- und Landschaftsschutz .....	27
6.6 Artenschutz.....	29
6.7 Baugrund und Bodenverhältnisse .....	29
6.8 Gewässer .....	30
6.9 Altlasten.....	30
6.10 Denkmalschutz .....	30
6.11 Orts- und Landschaftsbild .....	31

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Geigen-Pfannen“ ergibt sich aus der konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Willmering und im Ortsteil Geigen.

Die landschaftlich attraktive Lage am Buchberg im Naturpark Oberer Bayerischer Wald, bei gleichzeitig vorteilhafter verkehrstechnischer Anbindung durch die Nähe zur Bundesstraße B22, bedingen eine hohe Nachfrage. Von der Gemeinde konnten Anfragen sowohl für Einzel- als auch Doppelhäuser dokumentiert werden.

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich genutzt und konnten nach erfolgreichen Grundstückverhandlungen von der Gemeinde Willmering 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. Hierfür soll auf bisher im Außenbereich gelegenen Flächen eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Erschließung für eine Wohnbauflächenentwicklung hergestellt und gesichert werden.

Alternative Entwicklungsflächen stehen innerhalb des Gemeindegebietes aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit, der ungünstigen Lage oder schwierigen Erschließungssituation nicht zur Verfügung.

Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen ist somit unumgänglich.

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

Hierbei kann gemäß dem Grundsatz der Innenentwicklung 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 Willmering gesichert werden.

Mit der vorliegenden Planung soll zusätzlich der östliche Ortsrand des Ortsteils Geigen neu abgerundet und hin zur freien Landschaft ausreichend eingegrünt werden.

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen wird sich die zukünftige Bebauung in das bestehende, wohnbaulich geprägte Umfeld städtebaulich einfügen. Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Planungsflächen darüber hinaus ausreichend in die Landschaft und das städtebauliche Umfeld ein.

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

## 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 2.1 Lage und Dimension

Das Gemeindegebiet von Willmering liegt zentral im Landkreis Cham und grenzt an die Gemeinde Waffenbrunn sowie das Stadtgebiet der Kreisstadt Cham an. Die Ortschaft Willmering liegt rund 3 km nördlich von Cham.



Abb.1: Topografische Karte mit Lage der Planungsflächen (rot) zur Ortschaft Willmering, o.M.

Die Planungsflächen, Flurstücke Nr. 1186 (TF), 1186/2 (TF), 1190 (TF), 1196/1, 1197 (TF) sowie 1207/7 (TF) der Gemarkung Willmering, befinden sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Geigen und sind ca. 1,6 km vom Ortskern von Willmering entfernt.



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

Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen und Süden schließen sich die wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen des Ortsteils Geigen an.

Der Geltungsbereich wird durch eine bestehende, namenlose Ortsstraße durchzogen, die im weiteren Verlauf die Einzelgehöfte und -anwesen der Siedlung ‚Pfannen‘ (volkstümlicher Siedlungsname) erschließt.

Im Süden werden die Planungsflächen über die Ortsstraße nach Prienzing erschlossen. Außerdem besteht ein direkter Anschluss an die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Ziffling / Ziffling-Bierl und Schlammering.

Die fußläufige Erschließung erfolgt ebenfalls über die genannten Straßen. Die Ortsstraße ‚Pfannen‘ und die abzweigenden Flurwege dienen überdies als Freiraumverbindung im Norden.

Die Fläche ist von Süden (450 m ü.NHN) nach Norden (434 m ü.NHN) geneigt.

Der Geltungsbereich wurde bislang überwiegend landwirtschaftlich als Acker / Intensivgrünland genutzt.

Im Nordwesten grenzt auf einer Länge von rd. 75 m das Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald (LSG-00579.01) an.

Im Südosten liegt ein geschlossener Gehölzbestand (rd. 1.190 m<sup>2</sup>). Amtlich kartierte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 1,4 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.712,73 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	2.170,67 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung – Flurweg	83,25 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>13.966,65 m<sup>2</sup></b>

Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

## 2.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** wird die Gemeinde Willmering dem allgemeinen ländlichen Raum (hellgelbe Fläche) mit besonderem Handlungsbedarf (blaue Schraffur) zugeordnet:

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.*



- 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 Willmering als kreisangehörige Gemeinde aus und ordnet das Gemeindegebiet ebenfalls dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Die Planungsfläche im Ortsteil Geigen liegt innerhalb des Naturparks Oberer Bayerischer Wald (NP-00007): „Die Bildung eines grenzüberschreitenden Naturparks 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).

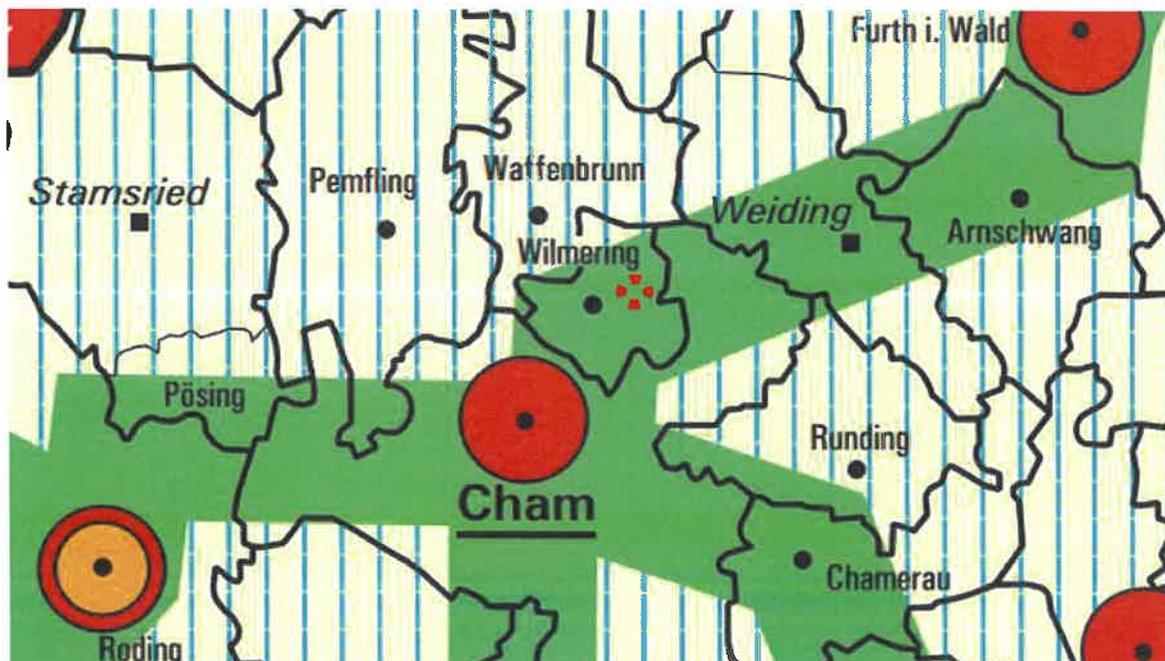


Abb. 4: Auszug Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 1 Raumstruktur

Die Gemeinde Willmering liegt an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Roding-Cham-Furth i. Wald (vgl. Karte 1 Raumstruktur) mit der Bundesstraße B 20 als Verkehrsträger. Der gesamte Geltungsbereich liegt außerdem innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 24 „Südabfall des Vorderen Oberpfälzer Waldes (zwischen Rötz und Cham“ (vgl. Karte 3 Landschaft und Erholung). Dies sind Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.



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



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

Entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Oberer Bayerischer Wald (LSG-00579.01). Das Landschaftsschutzgebiet ist durch die Planung nicht betroffen.

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

Südwestlich der Planungsfläche verläuft die Bundesstraße B 22, die etwa 3 km südlich die Verbindung zum Oberzentrum Cham herstellt und an die Bundesstraßen B 20 sowie B 85 anknüpft.

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

## 2.3 Bauleitplanung

### 2.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Willmering wurde am 15.02.1971 ortsüblich bekanntgemacht. Ein Landschaftsplan besteht für die Gemeinde derzeit nicht.

Im Geltungsbereich sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden und Osten grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden der Planungsfläche sind außerdem Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt.

Die Planungsflächen lagen zudem in der 500 – 960 m Schutzbereichszone des Standortmunitionslagers auf dem Kleinen Buchberg. Das Munitionslager wurde zwischenzeitlich verkauft und aufgelöst. Von daher sind die dargestellten Schutzabstände nicht mehr gültig.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB wird der Flächennutzungsplan i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt. Es erfolgt eine Berichtigung der Darstellung als Allgemeines Wohngebiet.

Die Darstellung des aktuellen Verlaufs der Landschaftsschutzgebietsgrenzen wird nachrichtlich ergänzt.

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

### 2.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zum Großteil im planungsrechtliche, unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB - es existiert keine verbindliche Bauleitplanung.

Eine Teilfläche im Süden des Geltungsbereiches liegt in der Ortsabrundungssatzung Geigen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) vom 06.04.1978, zuletzt geändert durch die 7. Änderung am 25.02.2019. Eine verbindliche Bauleitplanung nach § 30 BauGB existiert nicht.

Somit besteht Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB. Nördlich, südlich und östlich liegt laut Satzung Außenbereich an.

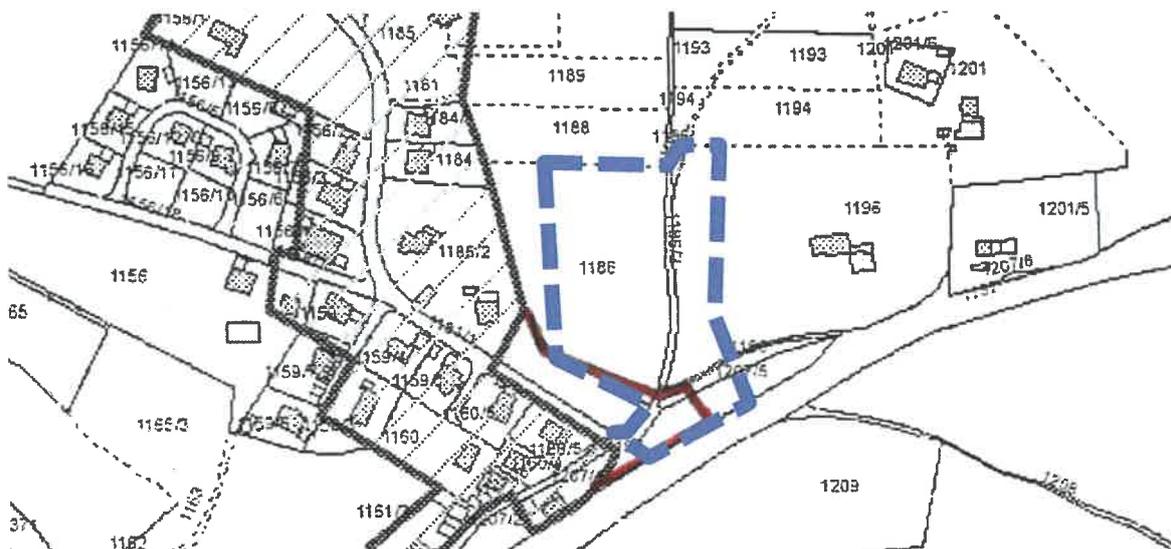


Abb. 7: Auszug der Ortsabrundungssatzung Geigen mit Lage der Planungsflächen (blau)

Die (süd-)westlich angrenzenden Siedlungsflächen liegen ebenfalls in der Ortsabrundungssatzung Geigen. Diese Flächen üben aufgrund ihrer Bebauung und Nutzung eine städtebauliche Prägung auf die Änderungsfläche aus.

### 3. 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 Willmering beabsichtigt, eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche von rd. 1,4 ha in ein allgemeines Wohngebiet umzuwidmen.

Die Planungsflächen sind bisher zum Großteil 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. Es grenzen ausschließlich im Westen und Südwesten Siedlungseinheiten an. Die Fläche befindet sich überwiegend 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.

*„Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.“*

Sinn und Zweck dieser Regelung ist die Fortentwicklung des Städtebaurechts zur Erleichterung der Wohnbauflächenentwicklung in den Kommunen. Es soll ermöglicht werden, kleinteilige Außenbereichsflächen, die an vorhandene Siedlungsstrukturen anknüpfen, im Rahmen des beschleunigten Verfahrens zur Bereitstellung von Wohnbauflächen zu entwickeln. Das beschleunigte Verfahren wurde auf den Ortsrand erweitert, um hierdurch gerade solchen Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotenzial an ihre Grenzen gekommen sind, erleichtert, eine weitere Wohnbauandmobilisierung zu ermöglichen.

Die Planungsfläche umfasst insgesamt rund 1,4 ha. Die geplante Wohnbaufläche umfasst dabei 11.712,73 m<sup>2</sup>. Bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 ist eine Grundfläche von maximal 4.685,09 m<sup>2</sup> zu erwarten. Damit wird der geforderte Höchstwert von **10.000 m<sup>2</sup>** aus § 13b BauGB deutlich unterschritten.

Der Höchstwert wird auch unter Berücksichtigung der Grundflächen des gleichzeitig aufgestellten Bebauungsplans „Willmering-Nord II“ (3.397 m<sup>2</sup>) unterschritten. Das Kumulationsverbot gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird beachtet.

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

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.

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zeichnet sich durch einen Komplex von Bauten aus, „die zueinander in einem engeren räumlichen Zusammenhang stehen“ (Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger: BauGB Kommentar, Band II, Sept. 2013, Lfg. 111, Söfker). Dieser Bebauungskomplex muss „nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt[en] und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur“ sein. Dann gilt er als Ortsteil.

An die Planungsflächen schließt sich im Westen und Süden der durch eine Innenbereichssatzung vom 06.04.1978 nach § 34 BauGB, zuletzt geändert durch die 7. Änderung am 25.02.2019, festgelegte, im Zusammenhang bebaute Ortsteil Geigen an.

Ziel und Zweck dieser Innenbereichssatzung ist es, die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, den sogenannten „Innenbereich“ festzulegen und eine Bebauung innerhalb dieser Grenzen (und nicht außerhalb, im „Außenbereich“) unter der Prämisse des städtebaulichen Einfügens zu ermöglichen.

Der Ortsteil Geigen liegt im ländlichen Raum, umgeben von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen. Im näheren Umfeld sind weitere, kleinere Ortsteile der Gemeinde zu finden, deren Grenzen ebenfalls durch Innenbereichssatzungen abgegrenzt sind.

Aufgrund der Lage dieser Ortsteile im ländlichen Raum, zeichnen sich diese siedlungsstrukturell durch großflächige Grundstücke und eine aufgelockerte Bebauung, teilweise mit größeren Abständen zwischen den Gebäuden, aus. Geigen entspricht den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten im Gemeindegebiet im Vergleich mit der Größe und Qualität der vorhandenen Ortsteile wie Prienzing, Ziffling oder Brennet.

Historisch bedingt, ist der Ortsteil Geigen aus mehreren Einzelhöfen entstanden, zwischen denen sich im Laufe der Zeit vereinzelt Wohnnutzungen entwickelt haben. Somit konnten hier teilweise die „Lücken“ innerhalb des abgegrenzten Ortsteils geschlossen werden. Aufgrund der Nähe der Gebäude untereinander sowie deren Erschließung stehen diese in einem engen räumlichen Zusammenhang, sind Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur und besitzen ein „städtebauliches Gewicht“.

Aufgrund der topografischen Lage sowie der Siedlungshistorie sind sie gleichzeitig Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Ein „Bebauungszusammenhang“ ist zu erkennen, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt (vgl. BVerwG, Urt. v. 30. Juni 2015 - 4 C 5.14 -, BVerwGE 152, 275-283, juris Rn. 11 m. w. N.).

An der Westgrenze des Ortsteils wurde der Bebauungsplan „Steierberg“ mit Bescheid vom 21.11.1995 vom Landratsamt Cham genehmigt und ist am 28.11.1995 in Kraft getreten.

Nichtsdestotrotz sind im Ortsteil Geigen Flächen zu finden, die sich grundsätzlich für eine Bebauung eignen und erschlossen sind, jedoch von den Eigentümern nicht veräußert oder bebaut werden.

Somit grenzt auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an eine Fläche an, die zwar erschlossen, aber bislang unbebaut ist (Flurstück Nr. 1185/3). Diese befindet sich innerhalb der Grenzen der Innenbereichssatzung.

Zwischenzeitlich konnte diese Fläche erfolgreich von der Gemeinde Willmering erworben werden. Ziel der Gemeinde ist es, diese Fläche zusammen mit den Parzellen des Baugebietes „Geigen-Pfannen“ zu veräußern.

Aufgrund der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage ist somit zu erwarten, dass diese ebenfalls (unter dem Gebot des städtebaulichen Einfügens) kurzfristig bebaut und wohnbaulich genutzt wird.

Damit schließt das Baugebiet „Geigen-Pfannen“ an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit eine geeignete Siedlungseinheit an. Auch die 3. Bedingung der Siedlungsanbindung kann erfüllt werden.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich bereits innerhalb der durch Satzung festgesetzten Grenzen und kann damit bereits der im Zusammenhang bebauten Siedlungsflächen zugerechnet werden.

Die vorhandenen, umliegenden Bebauungen von Geigen üben bereits eine städtebauliche Prägung auf die Planungsflächen aus.

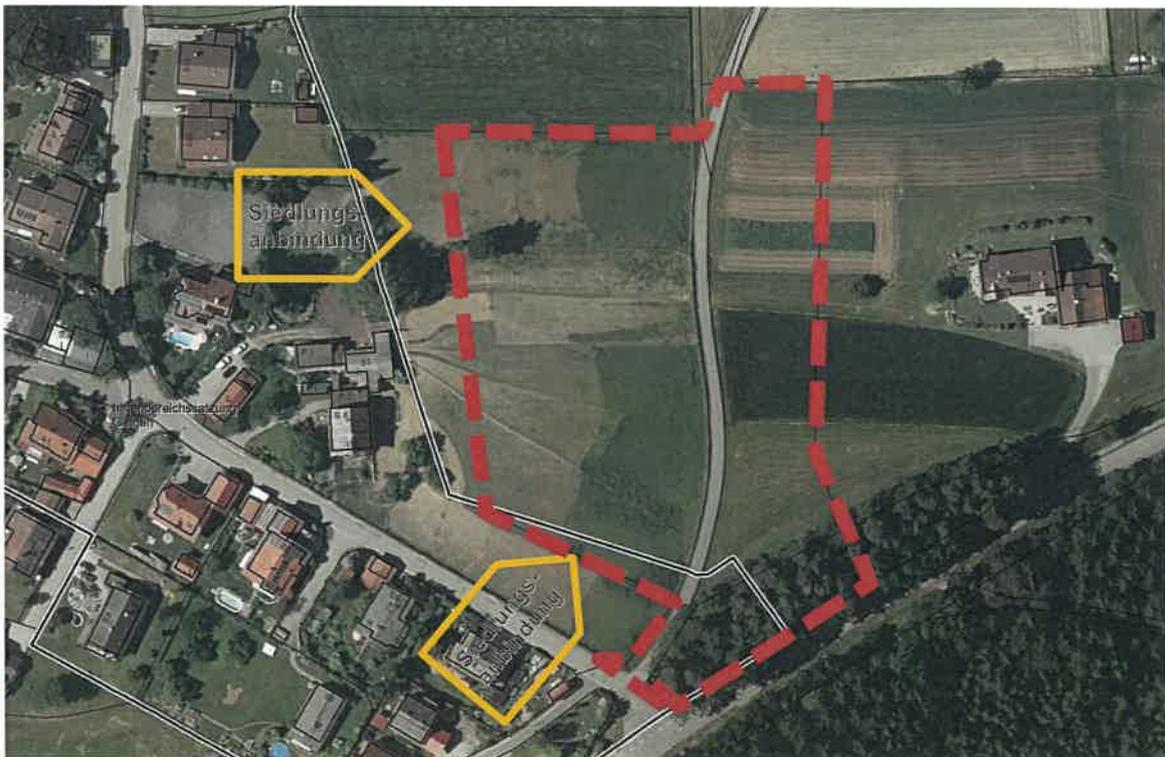


Abb. 8: Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (rot) im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (schwarz umgrenzte Innenbereichssatzung) bzw. Siedlungsbestand von Geigen (orange), o.M.

In Richtung Norden und Osten setzen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen fort.

Die Planungsflächen werden sowohl über die vorhandene Orts- sowie Gemeindeverbindungsstraße im Süden erschlossen. An die bestehenden technischen Infrastrukturen im Umfeld kann ebenfalls angeknüpft werden.

Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB (der Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der Flächenumgriff von < 1 ha sowie die Entwicklung zu Wohnbauflächen), 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.

Für den erforderlichen Eingriff in das vorhandene Feldgehölz wird ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme vom gesetzlichen Verbot zur Zerstörung oder sonstiger erheblicher Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten bestimmten Landschaftsbestandteils gestellt.

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 Unterrichtung gegeben.

#### **4. Städtebauliche Konzeption**

Die Gemeinde Willmering plant die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes am östlichen Ortsrand des Ortsteils Geigen. Anlass der Planung ist, die konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen an einem städtebaulich sinnvollen und realisierbaren Standort zu decken.

Die Planungsflächen schließen sich östlich und nördlich an den vorhandenen Siedlungsbestand von Geigen an. An dessen Infrastrukturen kann angeknüpft werden. Im Osten des Geltungsbereiches befinden sich zudem die Einzelanwesen der Siedlung ‚Pfannen‘. Diese Flächen üben aufgrund ihrer Bebauung und Nutzung eine städtebauliche Prägung auf die Planungsfläche aus.

Die Erschließung erfolgt über Anschlüsse an bestehende, unbenannte Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen im Süden.

Die insgesamt 13 Parzellen werden durch eine Ringstraße erschlossen und können mit Müllentsorgungs- und Löschfahrzeugen angefahren werden.

In den Parzellen, die eine Größe von 630 m<sup>2</sup> bis 822 m<sup>2</sup> aufweisen, ist eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern möglich. Es sind maximal zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

Die Größe der Bauparzellen ist zum einen der Nachfrage geschuldet. Zudem wird der Topographie Rechnung getragen: Die Parzellengrößen sollen eine harmonische Geländegestaltung, ohne den natürlichen Geländeverlauf großflächig durch Stützmauern und abrupte Geländesprünge zu unterbrechen, ermöglichen.

Im Norden, Osten und Süden erfolgt eine Eingrünung auf privaten Flächen. Grund hierfür ist der neu entstehende Ortsrand. Hier rücken die Baugrenzen mindestens 3 m von der Grundstücksgrenze ab. Die Festsetzung der Randeingrünung erfolgt auf privaten Grundstücksflächen, da eine kommunale Pflege auf Grund fehlender Zufahrtsmöglichkeiten ausgeschlossen ist. Die erforderlichen Flächen für die Errichtung eines notwendigen Wirtschaftsweges im Norden und Osten sind nicht verfügbar.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Auf eine Eingrünung in Richtung Westen wird bewusst verzichtet, da sich das Planungsgebiet in dieser Richtung an das bestehende Wohngebiet anfügt.

## 5. 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.

### Bevölkerungsentwicklung

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

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Fürth, lag die Einwohnerzahl der Gemeinde Willmering zum 31. September 2021 bei 1.991. Innerhalb eines retrospektiven Betrachtungszeitraumes von zehn Jahren schwankt die Bevölkerungszahl um den Wert von 2.000 und ist in den vergangenen vier Jahren stetig auf einen Wert von 2.021 am 31.12.2020 angestiegen um zuletzt wieder um 1,5 % auf 1.991 Einwohner zu sinken.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	Insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2011	2.049		
2012	2.040	- 9	- 0,4
2013	2.036	- 4	- 0,2
2014	2.010	- 26	- 1,3

2015	1.991	- 19	- 0,9
2016	1.975	- 16	- 0,8
2017	1.957	- 18	- 0,9
2018	1.965	+ 8	+ 0,4
2019	1.977	+ 12	+ 0,6
2020	2.021	+ 44	+ 2,2
2021*	1.991	- 30	- 1,5

\* zum 31.09.2021

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

Für die Gemeinde wird im Prognosezeitraum bis 2033 eine Bevölkerungsveränderung von - 2,5 bis unter 2,5 % vorausberechnet. Analog zur Entwicklung der Landkreisbevölkerung soll die Einwohnerzahl „stabil“ bleiben. Konkret geht die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik im angegebenen Prognosekorridor 2019 bis 2033 von einem leichten Bevölkerungsrückgang auf bis zu ca. 1.930 Personen aus.

### Siedlungsdichte

Die Literatur geht von einer zukünftigen durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha aus.

Der zu verzeichnende Bevölkerungszuwachs in den Jahren 2014 bis 2020 ließe auf einen Bedarf schließen.

Der kontinuierliche Anstieg der Einwohnerzahlen aus den Vorjahren wird jedoch im Jahr 2021 unterbrochen. Hierbei wirken sich eventuell kurzfristige Sondereffekte durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie (Übersterblichkeit) aus.

Auch die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert einen leichten Einwohnerschwund.

Trotz erhöhter Siedlungsdichte kann ein Bedarf an Wohnbauflächen auf Grund der demographischen Statistiken deshalb nur bedingt begründet werden.

### Haushaltsstrukturveränderung

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 Willmering ergibt die Analyse eine Belegungsdichte von 2,24 EW/WE im Jahr 2011. Diese reduzierte sich entsprechend des bayernweiten Trends bis zum Jahr 2020 kontinuierlich auf 2,04 EW/WE. Im Durchschnitt erreichte die Verringerung einen Wert von gut 0,02 EW/Jahr. Der Wert entspricht dem Niveau welches im Rahmen der Haushaltsvorausberechnung 2020 im bayernweiten Durchschnitt prognostiziert wird.

Jahr	Einwohner	Anzahl Wohneinheiten	Belegungsdichte	Veränderung zum Vorjahr
2011	2.049	913	2,24 EW/WE	-
2012	2.040	916	2,23 EW/WE	- 0,02/Jahr
2013	2.036	920	2,21 EW/WE	- 0,01/Jahr
2014	2.010	925	2,17 EW/WE	- 0,04/Jahr
2015	1.991	926	2,15 EW/WE	- 0,02/Jahr
2016	1.975	934	2,11 EW/WE	- 0,04/Jahr
2017	1.957	940	2,08 EW/WE	- 0,03/Jahr

2018	1.965	948	2,07 EW/WE	- 0,01/Jahr
2019	1.977	951	2,08 EW/WE	- 0,01/Jahr
2020	2.021	991	2,04 EW/WE	- 0,04/Jahr
<b>2031</b>	<b>Prognose</b>		<b>2,00 EW/WE</b>	

Entwicklung der Belegungsdichte der Gemeinde Willmering seit 2011, eigene Berechnung (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021)

Überträgt man eine fortlaufende Reduzierung von rd. 0,02 EW/Jahr auf einen Beurteilungszeitraum bis 2031, so würde sich diese weiter um 0,17 auf etwa 1,79 EW/WE reduzieren.

Eine kontinuierlich fortlaufende Reduzierung erscheint jedoch unrealistisch. Die errechnete Belegungsdichte von 1,79 EW/WE für das Jahr 2031 ist kritisch zu betrachten.

Innerhalb des zehnjährigen Betrachtungszeitraumes ist vorrangig von einer Verlangsamung dieser Reduzierung und einer Stagnation auszugehen.

Gemäß den Prognosen des Statistischen Bundesamtes (Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, 2020) ist eher von einer zukünftigen Belegungsdichte von rd. 2,00 EW/WE auszugehen.

Das entspräche einer Reduzierung von lediglich 0,04 EW/WE bis zum Jahr 2031, also 0,004 EW/WE/Jahr.

Bei einer angenommenen Abnahme der Belegungsdichte von 0,04 EW/WE bis zum Jahr 2031 ergibt sich auf der Basis von weiterhin ca. 991 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von 40.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha ergibt sich rechnerisch ein **Bedarf von 1,1 – 1,3 ha Wohnbauflächen**.

#### 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 Bedarfssprognose zu vergleichen.

Eine Analyse der bisher erfolgten Baufertigstellungen ergab:

Jahr	Wohngebäude (Neuerrichtungen)	Wohnungen in Wohn- gebäuden (Neuerrichtungen)	Anzahl der Wohnun- gen pro Neuerrich- tung
	Anzahl	Anzahl	WE
2011	4	4	1,0
2012	1	1	1,0
2013	2	2	1,0
2014	2	3	1,5
2015	1	1	1,0
2016	5	5	1,0
2017	3	4	1,3
2018	6	7	1,2
2019	3	3	1,0
2020	6	39	6,5
<b>Mittelwert</b>	<b>3,3</b>	<b>6,9</b>	<b>1,65</b>

Entwicklung der Baufertigstellungen der Gemeinde Willmering seit 2011, eigene Berechnung (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021)

Bei einem Ansatz von weiterhin durchschnittlich 1,65 Wohngebäuden pro Jahr mit 6,9 Wohnungen ergäbe sich im Planungszeitraum von 10 Jahren ein Bedarf von ca. 33 Wohngebäuden mit insgesamt rd. 69 Wohneinheiten.

Bei einer künftigen Belegungsdichte von durchschnittlich 2,00 EW/WE ergibt sich ein Einwohnergleichwert von 138 Einwohnern. Daraus ergäbe sich bei einer durchschnittlichen Dichte von 30-35 EW/ha rechnerisch ein Bedarf von ca. **3,9 – 4,6 ha Bauflächen**.

Dieses Kapitel stellt lediglich eine Vergleichsberechnung an, um dem ermittelten Prognosebedarf den tatsächlich nachweisbaren Baufertigstellungen der vergangenen Jahre gegenüberzustellen. Es ist anzunehmen, dass die Neuerrichtung des Wohn- und Gesundheitszentrums im Jahr 2020 die Werte positiv beeinflusst.

Im Ergebnis zeigt sich eine Abweichung der Vergleichsberechnung gegenüber dem ermittelten Bedarf von 1 – 1,2 ha. Aus der Vorausberechnung anhand der bisherigen Baufertigstellungen ergäbe sich ein etwas höherer Bedarf an Wohnbauflächen.

#### Vorrang der Innenentwicklung

*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).*

In Rahmen des Siedlungsmanagements des Landkreises Cham existiert für die Gemeinde Willmering ein Leerstands- und Baulückenkataster. Dieses wird in Zusammenarbeit mit der Gemeinde regelmäßig aktualisiert und auf neue Informationen / Änderungen geprüft.

Aktuelle Informationen aus dem **Baulückenkataster** dokumentieren einen Bestand an theoretisch mobilisierbarem Baulandpotential von 68 Flächen im gesamten Gemeindegebiet - davon sind dem Hauptort Willmering mindestens 7 Baulücken zugeordnet.

Hierbei sei erwähnt, dass das Kataster u.a. Grundstücke auflistet, welche zwar grundsätzlich an eine Straße und ein bebautes Grundstück angrenzen, jedoch nicht zwingend als „Baulücke“ zu verstehen sind.

Somit sind bspw. Grundstücke enthalten, welche zwar an eine Erschließungsstraße und eine vorhandene Bebauung anknüpfen, jedoch zum planungsrechtlichen Außenbereich gehören und aufgrund ihrer Randlage bei einer Bebauung eine spornartige Entwicklung in die freie Landschaft nach sich ziehen würden.

Es ist zu erkennen, dass sich die Baulücken relativ gleichmäßig auf die Ortsteile und das Gemeindegebiet von Willmering verteilen.

Ein Drittel der gelisteten Baulücken liegt im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, deren Parzellen jedoch noch nicht vollständig bebaut sind oder zum Zeitpunkt der Datenerhebung unbebaut waren. Die meisten Bauflächen sind aber bereits veräußert und eine Bebauung ist (aufgrund von Bauzwang) in naher Zukunft zu erwarten.

Zudem 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.

So liegen vorhandene Baulücken überwiegend in Privateigentum, deren Eigentümer nicht abgabe- oder baubereit sind. Deshalb stehen auch hier keine freien Bauflächen zur Verfügung.

Einige dieser Flächen sind zudem aus Gründen einer schwierigen Erschließungssituation, ihres Flächenzuschnitts oder der topographischen Lage nicht realisierbar.

Dem individuellen Bauinteressenten für Wohneigentum stehen demnach keine freien Bauflächen in Willmering zur Verfügung.

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 gedeckt werden.

Neben dem Baulückenkataster wird ein **Leerstandskataster** für das Gemeindegebiet geführt. Dieses enthält Informationen zur Lage und Art des Leerstandes.

Aus dem Kataster geht hervor, dass in der Gesamtgemeinde derzeit insgesamt 19 Leerstände an Wohngebäuden vorhanden sind.

Nach aktuellen Informationen des Bayerischen Landesamtes für Statistik verfügt die Gemeinde Willmering (Stand 31.12.2020) über 657 Wohngebäude. Im Verhältnis zur aktuellen Leerstandszahl kann festgestellt werden, dass die Gemeinde einen Leerstandsanteil von 2,89 % aufweist.

Dieser Wert ist für eine Gemeinde wie Willmering mit einer Größe von 10,3 km<sup>2</sup> eher niedrig und liegt deutlich unter dem landkreisweiten Durchschnitt von rund 4 %.

Die Reaktivierung der leerstehenden Gebäude wird teilweise durch deren Zustand deutlich erschwert. Fast 40 % der Leerstände befinden sich in einem baufälligen oder unsanierten Zustand und können nur unter erheblichem (wirtschaftlichen) Aufwand als Wohnflächen zurückgewonnen werden.

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

Die Neuausweisung neuer Wohnbauflächen ist somit notwendig.

#### Strategie zur Aktivierung von Flächenpotenzialen

Die Gemeinde Willmering ist, nicht zuletzt auf Grund des landkreisweiten Siedlungsmanagements, im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Flächen sensibilisiert und strebt eine effiziente und zugleich strategische Nutzung vorhandener Potenziale an.

Im Rahmen ihres Flächenmanagements hat die Gemeinde bereits im Vorfeld der Bauleitplanung Kontakt zu den betroffenen Eigentümern von Gebäudeleerständen und Baulücken aufgenommen.

Die Rückmeldungen hierbei fielen sehr gering aus bzw. wurde kein Interesse an einem Verkauf geäußert. Die Besitzer sind nicht abgabebereit da sie die Flächen beispielsweise für ihre Kinder zurückhalten oder geben an, dass eine Bebauung zeitnah bevorsteht.

Die im Gemeindegebiet vorhandenen Flächenpotenziale stehen für eine Innenentwicklung derzeit nicht in erforderlichem Umfang zur Verfügung, da sie auf Grund gegenläufiger Eigentümerinteressen einer gemeindlich geplanten baulichen Nutzung faktisch nicht zugeführt werden können.

Die Gemeinde Willmering ist dennoch bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Hierfür wird die Gemeinde weiterhin regelmäßig direkt mit den Grundeigentümern Kontakt aufnehmen. Außerdem wird auch über die öffentlichen Medien (Zeitung) immer wieder nach der Möglichkeit zur Aktivierung von Innenentwicklungsflächen gesucht.

### Rücknahme von Wohnbauflächen

Gemäß dem Gebot der flächensparenden Siedlungsentwicklung hat die Gemeinde gleichzeitig die Rücknahme größerer zusammenhängender Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan in den Ortsteilen Geigen und Zifling geprüft.

Im Ergebnis entschied sie sich, eine potentielle Wohnbaufläche auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 375 der Gemarkung Willmering in einem Umfang von rund 1 ha aufgrund der fehlenden Realisierbarkeit herauszunehmen und als landwirtschaftliche Fläche umzuwidmen.

Da auf dieser Fläche eine Teilfläche des Bebauungsplans „An der Mühlwiese“, Inkrafttreten am 15.06.1970, liegt, ist der Bebauungsplan auf dieser Fläche ebenfalls aufzuheben. Sowohl die Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan als auch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfolgen in eigenständigen Bauleitplanverfahren. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.03.2022 die Teilaufhebung des Bebauungsplans „An der Mühlwiese“ beschlossen.

Mit der Rücknahme einer Wohnbaufläche aus dem wirksamen Flächennutzungsplan kann eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorangetrieben werden. Es entstehen an städtebaulich sinnvoller und realisierbarer Stelle neue Wohnbauflächen.

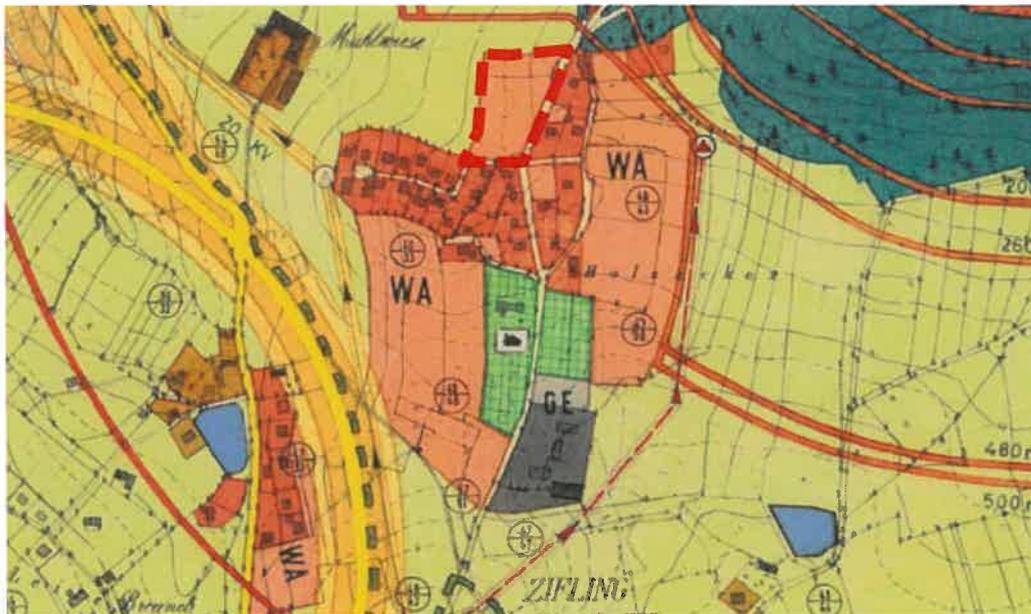


Abb. 8: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Willmering mit Abgrenzung der Rücknahmefläche (rot) im Ortsteil Zifling, o.M.

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 Norden von Willmering und dem Anschluss an die vorhandenen Siedlungsflächen diesem Ziel.

### Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Zudem hat die Gemeinde Willmering mit Bekanntmachung vom 02.02.2021 durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stegmühle – 1. Änderung“ ein Gewerbegebiet ausgewiesen. In der Sitzung vom 25.06.2020 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zifling“ beschlossen. In der Gemeinde sollen damit Flächen im Umfang von ca. 3,8 ha

für Gewerbebetriebe entstehen und erweitert werden. In der Folge könnte sich auch hieraus, auf Grund des Anstiegs von Arbeitsplätzen, eine Zunahme der Einwohnerzahlen ergeben.

Darüber hinaus stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in der Gemeinde Willmering um gut 7 % zwischen 2011 und 2020 auf insgesamt 903.

Auch die landkreisweiten Daten tragen insgesamt zur Attraktivität als Wirtschafts- und Wohnstandort bei. Die sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze verzeichnen ein Plus von 39 % seit 2004. Die Wirtschaftskraft (BIP zu Marktpreisen) hat seit dem Jahr 2000 um 65 % zugenommen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde sowie ihres Umfeldes mit seinen guten Arbeitsmarktbedingungen führen zu gesteigertem Bedarf im Bereich Wohnbauflächen.

#### Zielvorstellungen der Gemeinde

Die demographisch-statistischen Werte spiegeln darüber hinaus die jüngsten, demographischen Entwicklungen im Gemeindegebiet noch nicht in vollem Umfang wider: Die ausgewiesenen Bauflächen des Bebauungsplanes „Willmering Ost – 2. Änderung“ vom 02.02.2021 sind zwischenzeitlich größtenteils bebaut.

Seit Anfang des Jahres 2020 wurde darüber hinaus die Nutzung eines Wohn- und Gesundheitszentrums mit Tagespflegeeinrichtung und ambulant betreutem Wohnen in der Ortsmitte aufgenommen. Hier sind neben gewerblichen Flächen auch zahlreiche Wohneinheiten geschaffen worden.

Dieser deutliche Anstieg im Wohnungsbestand schlägt sich auch in der Statistik des Jahres 2020 nieder (vgl. Tab. „Entwicklung der Baufertigstellungen“). Es ist anzunehmen, dass diese Entwicklungen weitere positive Effekte auf den Bevölkerungsstand, beispielsweise in Form von Zuzügen, zur Folge haben.

Die Gemeinde hat durch die Errichtung des Gesundheitszentrums im Jahr 2020 den Bedürfnissen einer älter werdenden Gesellschaft Rechnung getragen. Nun gehört es zur strategischen Ausrichtung der Kommune, auch Angebote für jüngere Bevölkerungsteile als „Gegengewicht“ zu schaffen.

Die Gemeinde geht unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen im Gemeindegebiet und landkreisweit davon aus, dass sich die Bevölkerungszahl in den kommenden zehn Jahren nicht zwangsläufig reduzieren, sondern die Reduzierung entweder geringer ausfallen oder die Anzahl der Einwohner wieder ansteigen wird.

Es wird ein eindeutiger Bedarf an Wohnbauflächen gesehen, der sich nicht zuletzt auch aus den konkreten Anfragen Bauwilliger ableitet.

#### Fazit:

Durch die positiven Entwicklungsansätze, die

- den Anstieg von Arbeitsplätzen aus der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde (Ausweisung von Gewerbegebieten) erwarten lassen,
- sich aus der vorteilhaften infrastrukturellen Lage an der Bundesstraße B22 und der Nähe zum Oberzentrum Cham sowie
- des Neubaus eines Wohn- und Gesundheitszentrums ergeben,

wird die Gemeinde Willmering weiterhin an Attraktivität gewinnen. Damit wird angenommen, dass sich die positive Einwohnerentwicklung im „Vor-Corona-Zeitraum“ bis 2020 fortsetzen wird und die vorausgerechneten Bevölkerungszahlen des Landesamtes für Statistik nicht im prognostizierten Umfang eintreten werden.

Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde Willmering bestrebt, entsprechendes Bauland bereitzustellen.

### Zusammenfassung

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet von Willmering und im Ortsteil Geigen ist vorhanden. Dies ist mit der guten Anbindung durch die Bundesstraße B 22 und im Weiteren an die Bundesstraßen B 20 und B 85 sowie der landschaftlich reizvollen Lage im Naturpark Oberer Bayerischer Wald sowie der Nähe zum Oberzentrum Cham begründet.

Die Gemeinde Willmering ist auch auf Grund ihrer Nähe zu einer überregional bedeutsamen Entwicklungsachse (vgl. Abs. 2.2) gefordert, zur Daseinsvorsorge Wohnraum zu schaffen bzw. Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Dass die Nachfrage hoch ist, zeigt die bisherige und anhaltende Entwicklung von Baugebieten im gesamten Gemeindegebiet, u.a. Bebauungsplan „Willmering Ost“: hier ist der überwiegende Anteil der Parzellen reserviert oder verkauft, der Großteil ist bereits bebaut.

Auch für das vorliegende Plangebiet liegen der Gemeinde bereits 34 konkrete Anfragen vor. Neben dem statistischen Bedarf, belegen die bei der Gemeinde geführte Interessentenliste die tatsächlich vorhandene Nachfrage nach Wohnbauflächen. Ein Großteil der Parzellen ist bereits durch Bauwerber reserviert.

Es ist zu erwarten, dass nach Fertigstellung der Erschließung eine zeitnahe Bebauung erfolgen wird. Dies ist zudem durch einen Bauzwang gewährleistet, der als Inhalt für die Kaufverträge vorgesehen ist.

Die Gemeinde hat u.a. durch die Errichtung eines Gesundheitszentrums mit Tagespflege und ambulant betreutem Wohnen im Jahr 2020 den Bedürfnissen einer älter werdenden Gesellschaft Rechnung getragen. Nun ist es Ziel der Gemeinde, auch Angebote für jüngere Bevölkerungsteile zu schaffen und Wohnsiedlungsflächen im Norden der Ortschaft zu entwickeln. Dafür erfolgt die Rücknahme von Wohnbauflächen im Umfang von rd. 1 ha an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

Die bestehenden Straßen können zur Erschließung der Planungsflächen genutzt werden. Damit knüpfen die Planungsflächen an bereits bestehende Siedlungsflächen von Willmering an. Der Bebauungsplan, der die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und somit Wohnbauflächen vorsieht, umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,4 ha – davon sind ca. 1,2 ha für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen.

Damit deckt die verbindliche Bauleitplanung kurzfristig den Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Willmering ab.

Alternative, freie Grundstücke stehen in der Gemeinde derzeit nicht für eine Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung.

## **6. Wesentliche Auswirkungen**

### **6.1 Erschließung und technische Infrastruktur**

#### **6.1.1 Verkehrserschließung**

Die Planungsflächen sind über die bestehende Ortstraße im Süden bzw. die den Geltungsbereich durchquerende Stichstraße erschlossen. Diese Stichstraße verbindet die östlich gelege-

nen Einzelanwesen von ‚Pfannen‘ (volkstümlicher Siedlungsname) mit der Gemeindeverbindungsstraße. Die Straße ist Teil der internen Verkehrserschließung und wird im Zuge der Baugebieterschließung auf eine Breite von 6,50 m ausgebaut.

Die südliche Ortsstraße führt zum Nachbarortsteil Prienzing. Im Süden verläuft zudem eine nicht näher bezeichnete Gemeindeverbindungsstraße, die den nachbarlichen Verkehr der Ortschaften Willmering und Schlammering vermittelt. Diese sind ausreichend dimensioniert.

Die Planungsfläche ist dadurch an die Kreisstraße CHA 10 im Osten, an die Staatsstraße St 2146 im Westen und im Weiteren an die nahegelegene Bundesstraße B 22 angebunden.

Die Kreis- bzw. Staatsstraße verlaufen jeweils in etwa 1,5 km Entfernung. Anschluss an die Bundesstraße besteht im Südwesten, in ca. 1,7 km Entfernung.

Die interne Erschließung erfolgt über eine 6,5 m breite Haupteerschließungsstraße als Ringschluss, abzweigend von der bestehenden Stichstraße. Die Ringstraße verfügt über einen straßenbegleitenden Mehrzweckstreifen.



Abb. 10: Blick aus Richtung Süden auf die Einfahrt der Planungsfläche (halblinks), die bestehenden Orts- und Gemeindestraßen sowie den straßenbegleitenden Fuß- und Radweg; links die Bebauung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Geigen

Die fußläufige Erschließung erfolgt über die bestehende Stichstraße Richtung ‚Pfannen‘. Diese schließt an weiterführende Flurwege an und dient überdies als Freiraumverbindung im Norden und Osten.

Flurwege sind von der Planung nicht betroffen.

### 6.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegenen Haltepunkte der Deutschen Bahn befinden sich jeweils etwa 1,6 km entfernt an der Bahnlinie Cham - Waldmünchen: Haltepunkt Willmering und Haltepunkt Waffenbrunn.

Der Ortsteil Geigen ist außerdem über die Buslinien 140 (Rahnwaling – Wackerling – Prienzing - Cham) sowie 420 (Cham – Balbersdorf – Waldmünchen) der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Cham (VLC), Haltestelle Hintergeigen, an den regionalen ÖPNV angebunden.

### 6.1.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung der Planungsfläche mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Leitungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe in der Ortsstraße gesichert. An diese kann durch eine Ortsnetzerweiterung angeknüpft werden.

Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

### 6.1.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Planungsfläche kann an die zentrale Abwasserbeseitigung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung der Gemeinde Willmering und Waffenbrunn angeschlossen werden.

In der angrenzenden Ortsstraße besteht ein Schmutzwasserkanal, der das Abwasser der Planungsflächen innerhalb der vorhandenen Straßen zur kommunalen Kläranlage, Bachstraße 5, 93497 Willmering, ableiten kann. An dieses vorhandene Kanalsystem kann, nördlich des Geltungsbereiches, angeknüpft werden. Die zentrale Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

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).

### 6.1.5 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen neuen, öffentlichen Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in das nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs (Fl. Nr. 1193/1 und 1190/4, Gemarkung Willmering) zu errichtende Regenrückhaltebauwerk geleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den weiter nördlich gelegenen Vorfluter (Gewässer III. Ordnung).

Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls in den Niederschlagswasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und in das Regenrückhaltebauwerk einzuleiten.

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

Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter stellt eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung dar, die nötige Erlaubnis ist unter Vorlage von Plänen und Beilagen nach der wasserrechtlichen Planvorlagevorschrift WPBV frühzeitig bei der Wasserrechtsbehörde zu beantragen. Eine Vorabstimmung mit dem WWA Regensburg wird empfohlen.

Die Errichtung eines Rückhaltebeckens kann ebenfalls bau- oder naturschutzrechtlichen Genehmigungspflichten unterliegen. Eine ggf. gemeinsame Beantragung mit der Einleitungserlaubnis wird empfohlen.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Außeneinzugsgebiet der südlich gelegenen Hänge des Buchbergs wird von den bestehenden, straßenbegleitenden Entwässerungsgräben der Ortsverbindungsstraße nach Schlammering aufgenommen und abgeleitet.

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

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

#### **6.1.6 Stromversorgung, Telekommunikation**

Die elektrische Versorgung erfolgt von den bestehenden Straßen aus über Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH.

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

#### **6.1.7 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Cham. Die bestehenden Straßen sowie die interne Erschließungsstraße verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr.

Alle Parzellen des Geltungsbereiches sind mit Entsorgungsfahrzeugen anfahrbar.

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

#### **6.1.8 Brandschutz**

Die Bauflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die geplanten Erschließungsstraßen und die bestehenden Gemeinde-/Ortsstraßen 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 Grundsatz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblatt W 405, bei 800 l/min.

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe ist in der Lage, 48 m<sup>3</sup>/h aus der bestehenden Trinkwasserleitung zu liefern. Das Wasserleitungsnetz der Gemeinde ist ausreichend bemessen, der Druck ist ausreichend hoch.

Die Anlage von Hydranten ist innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

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

#### **6.1.9 Kinderspielplätze**

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich ca. 450 m südwestlich und ist fußläufig erreichbar.

Auf die Festsetzung von Flächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird daher im Rahmen dieses Bebauungsplanes verzichtet.

### **6.2 Immissionsschutz**

#### **6.2.1 Straßenlärm**

Südlich der Planungsfläche verläuft die Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Schlammering bzw. dem Ortsteil Zifling. Sie vermittelt den nachbarlichen Verkehr zwischen Willmering und dem Nachbarort Schlammering.

Abzweigend von dieser Gemeindeverbindungsstraße verläuft eine Ortsstraße zum Gemeindeteil Prienzing.

Auf die Planungsflächen wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm dieser angrenzenden Straßen ein.

Aktuelle Erhebungen zu den hier stattfindenden Verkehrsbewegungen liegen nach Information des Bayerischen Straßeninformationssystems (BaySIS) derzeit nicht vor.

Es ist jedoch zu erwarten, dass aufgrund der geringen Verkehrsmengen keine negativen Auswirkungen auf die Planungsfläche entstehen.

Durch den Geltungsbereich führt eine Stichstraße Richtung ‚Pfannen‘. Sie dient als Zufahrt für drei hinterliegende Einzelgehöfte und als Anbindung von Feldzufahrten für landwirtschaftliche Zwecke. Aufgrund des geringen (landwirtschaftlichen) Verkehrs sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die geplanten Wohnnutzungen mit entsprechendem Quell- und Zielverkehr ist mit einem Anstieg des Verkehrslärms auf den Orts- und Gemeindestraßen zu rechnen.

Aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsimmissionen sowie der Baugebietsgröße 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 durch die gute Anbindung voraussichtlich flächig auf das vorhandene Straßennetz verteilen. Der Quell- und Zielverkehr kann sowohl nach Nordosten als auch nach Südwesten abfließen. Eine erhebliche Zunahme des Verkehrs sowie der Emissionen auf den Innerortsstraßen ist somit nicht zu erwarten.

Schalltechnische Maßnahmen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich.

### **6.2.2 Landwirtschaft**

Im Westen des Geltungsbereiches erfolgt die private Haltung von Pferden. Die benachbarte Tierhaltung umfasst Pferdeställe sowie entsprechende Nutzflächen und umzäuntes Weideland (Koppeln). Die Entwicklung der Baugebietsflächen erfolgt mit dem Einverständnis des Pächters.

Im östlichen Umfeld der Planungsflächen sind die landwirtschaftlichen Hofstellen bzw. Einzelgehöfte von ‚Pfannen‘ mit den zugehörigen Grünland-/Ackerflächen vorhanden.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweilig durch die Pferdehaltung und Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen und sind zu dulden:

- 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.

### **6.2.3 Forstwirtschaft**

#### Rodung

Durch die Parzellen P12 und P13 (Fl.Nr. 1207/7) an der Südgrenze des Geltungsbereiches wird Wald im Sinne des § 2 BWaldG i.V.m. Art. 2 Abs. 2 BayWaldG überplant. Das Vorhaben ist dementsprechend mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart bedarf gem. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis.

Vor in Kraft treten des Bebauungsplans ist ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Beseitigung von Wald (Rodungsantrag) zu stellen.

Das Entfernen von Gehölzen darf aus artenschutzrechtlichen Gründen gemäß § 39 Nr. 5 Abs. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres erfolgen.

Um die Wohnbauflächen zu realisieren und zum Schutz der zukünftigen wohnbaulichen Nutzung sowie der öffentlichen Sicherheit und Ordnung wird der Gehölzbestand sowohl auf Flurstück Fl.Nr. 1207/7 als auch auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 1207/5 entfernt. Es ergibt sich damit keine neu entstehende Waldrandsituation. Eine Sturmgefährdung von Restflächen sowie die Gefahr von Baumwürfen kann dementsprechend ausgeschlossen werden. Ein Waldabstand als Baumfallzone zum Schutz zukünftiger Bebauung ergibt sich daraus nicht.

### Baumfallzone

Im Süden, außerhalb der Planungsflächen liegen, abgegrenzt durch die Ortsverbindungsstraße in Richtung Schlammering / Zifling und einen straßenbegleitenden Fuß-/Radweg, Waldflächen an den Nordhangausläufern des Buchbergs.

Der hier bestehende 60 – 80-jährige Fichtenbestand mit einzelnen Kiefern befindet sich im Abstand von ca. 20 m zu den Baugrenzen der nachrichtlich dargestellten Parzellen P12 und P13.

Waldflächen sind gem. § 2 BWaldG bzw. Art. 2 BayWaldG gesetzlich geschützt, Baumfallbereiche sind freizuhalten.

Im Baugebiet sind Nutzungen nach § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) zulässig. Somit ist zu erwarten, dass bauliche Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen errichtet werden, die gegen Baumwurf zu schützen sind.

Aus diesem Grund erfolgt im B-Plan die Kennzeichnung, dass bei einer Bebauung innerhalb dieser Zone besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Dieser Bereich hat eine Tiefe von 35 m zum Waldrand.

Innerhalb dieser Fläche sind bei Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, Maßnahmen zum Schutz gegen fallende Bäume zu treffen. Die bautechnische Sicherung muss geeignet sein, um Personenschäden zu vermeiden. Die Dächer sollten in Stahlbetonkonstruktion errichtet werden. Ein entsprechender Trümmerzuschlag ist hierbei statisch zu berücksichtigen. Technisch gleichwertige Lösungen sind möglich, wenn ein statischer Nachweis erbracht wird.

Mit diesem Hinweis kommt die Gemeinde der Kennzeichnungspflicht nach und kann die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleisten.

Grundsätzlich sind die Waldbesitzer von einem an einer öffentlichen Straße liegenden Waldgrundstück mit Rücksicht auf den Straßenverkehr verpflichtet, schädliche Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer durch umstürzenden Bäume zu vermeiden (BGH, Urteil vom 02.10.2012 - VI ZR 311/11).

Die Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit des Baumbestandes ist eine Pflichtaufgabe des Eigentümers. Einer Gefährdung der angrenzenden Nutzungen wird dadurch vorgebeugt.

### 6.3 Naherholung

Der Geltungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bereits eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet und das Umfeld bereits wohnbaulich geprägt ist. Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Entlang der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Schlammering verläuft der örtliche Radweg Tour 13 (Cham-Schlammering-Weiding-[...]-Altenstadt-Cham).

Südlich der Planungsflächen führt der Buchberggrundweg als örtlicher Wanderweg Ww07 um den gleichnamigen Berg. Ein Teil davon ist auch als überörtlicher Wanderweg ‚Pandurensteig‘ ausgewiesen. Der mit einem schwarzen Schwert auf rotem Grund markierte Fernwanderweg durchquert den Geltungsbereich von Norden nach Süden.

Weitere regional bedeutsame Radwander- oder Wanderwege sind im Umfeld nicht vorhanden. Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Durchgängigkeit weiterhin erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird.

Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind durch die Planung nicht zu erwarten.

### 6.4 Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Die nächstgelegenen kartierten Biotopflächen Nr. 6742-0104-009 und -010 „Hecken in und um Prienzing“ befinden sich ca. 210 m nördlich des Plangebietes. Es handelt sich um zwei benachbarte Hecken auf Wiesenrainen mit Lesesteinaufhäufungen.

Aufgrund der Distanz sind keine negativen Beeinträchtigungen dieser Biotope durch die Planung zu erwarten.

Das Entfernen von Gehölzen (vgl. Abs. 6.2.3) darf aus artenschutzrechtlichen Gründen gemäß § 39 Nr. 5 Abs. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres erfolgen.

### 6.5 Natur- und Landschaftsschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (ID NP-00007).

Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (ID LSG-00579.01) an. Die Planungsflächen greifen in dieses nicht ein.

Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

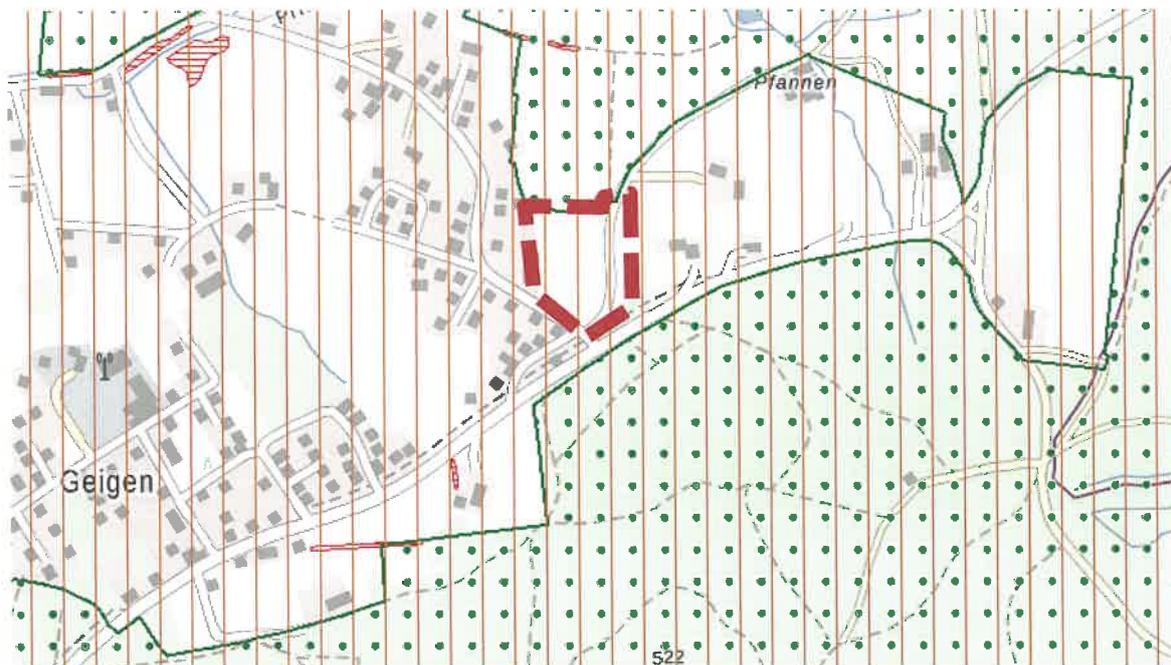
Es sind keine negativen Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete durch die Planung zu erwarten.

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

- Einschränkung der zulässigen Nutzungen
- Begrenzung der zulässigen Vollgeschosszahl
- Begrenzung der max. zulässigen Firsthöhen
- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens

- Anschluss an bestehende Straßen und Siedlungsflächen im Umfeld gem. der Siedlungsanbindung
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen/ Stellplätze
- Festsetzung der Deckenhöhen der öffentlichen Verkehrsflächen und Bezug aller Höhenfestsetzungen darauf
- Festsetzung ortstypischer Dachfarben und -formen
- Zulässigkeit von Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der Grundstücke
- Festsetzung einer Randeingrünung auf privatem Grund
- Verwendung autochthoner Gehölze
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung durch GRZ und GFZ
- Ausschluss von Werbeanlagen auf dem Dach sowie von Blink- und Wechsellicht
- Festsetzungen zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

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



Naturpark
  Landschaftsschutzgebiet
  Biotopkartierung (Flachland)
  Vogelschutzgebiet

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

Der Bereich der Wohnbauflächen, innerhalb derer eine Bebauung gegen äußere Einwirkungen oder gegen Naturgewalten geschützt werden muss (Baumfallzone), ist mit 35 m gekennzeichnet.

Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Planungsflächen in ihr städtebauliches Umfeld ausreichend ein. Die festgesetzten Randeingrünungen im Norden, Osten und Südosten binden die Planungsflächen ausreichend hin zur freien Landschaft ein.

## 6.6 Artenschutz

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

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

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 Acker- und Weideland nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsfläche, die ackerbaulich und als Weidfläche intensiv genutzt wird, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für den Eingriff in den geschützten Landschaftsbestandteil Feldgehölz und dessen Habitatstrukturen erfolgt ein entsprechender Ausgleich (vgl. Abs. 6.4).

Darüber hinaus wird für mögliche Bestände wie Brutvögel aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen, zumal bereits Wohnbebauungen, Straßen und Infrastruktureinrichtungen im Umfeld vorhanden sind und die Planungsflächen hiervon geprägt sind.

Das Entfernen von Gehölzen darf aus artenschutzrechtlichen Gründen gemäß § 39 Nr. 5 Abs. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres erfolgen.

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

## 6.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

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

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen im Geltungsbereich überwiegend Böden der geologischen Haupteinheit Moldanubikum s. str. Metatektischer Cordierit-Sillimanit-Kalifeldspat-Gneis, mit der Gesteinsbeschreibung „mit Quarz-Feldspatlinsen und -schlieren, oft Lagenbau und/oder agmatisch“, vor.

Laut der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen „harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert“ bestehend aus „Gneis, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus“ 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 eine Baugrunduntersuchung durch das Labor für Baustoffprüfungen Dipl.-Ing. Dieter Hantke GmbH & Co. KG, Straßkirchen, durchgeführt.

Daraus geht u.a. hervor, dass sich unterhalb einer bis zu 30 cm mächtigen Oberbodenschicht bindiger Granitzersatz, Sand, stark schluffig, schwach tonig/kiesig, anschließt. Darunter folgen bis zur Endteufe von 5,00 m ebenfalls Granitzersatzböden (Sand, stark schluffig).

Die bautechnische Eignung als Baugrund für Gründungen wird als brauchbar, für Erd- und Baustraßen als mäßig brauchbar, eingestuft.

Es wird empfohlen, für geplante Bauwerke eigene auf das jeweilige Vorhaben angepasste Erkundungen durchzuführen.

Darüber hinaus ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der schwachen bis sehr schwachen Durchlässigkeit der vorgefundenen Bodenverhältnisse nicht möglich.

Geotope sowie Georisiken sind nicht kartiert.

Es liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Naturgeschichte vor.

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

### **6.8 Gewässer**

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Labor für Baustoffprüfungen Dipl.-Ing. Dieter Hantke GmbH & Co. KG, Straßkirchen, durchgeführt. Mit den durchgeführten Erkundungen wurde bis zur Endteufe von 5,00 m u. GOK kein Grundwasser angetroffen.

Oberirdische Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die nächstgelegenen Gräben und Bäche liegen rd. 350 m nördlich des Geltungsbereichs und speisen sich aus dem Hang- und Quellwasser der umliegenden Erhebungen (Großer Buchberg, Schlammeringer Berg). Die teilweise verrohrten Vorflutgräben münden ca. 420 m westlich des Ortsteils Prienzing in den Katzbach der bei der Ortschaft Katzbach in den Fluss Regen fließt.

Die Planungsflächen liegen weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem HQ100- oder HQextrem-Gebiet.

Wassersensible Bereiche sind ebenfalls nicht betroffen.

### **6.9 Altlasten**

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

Eine Abschätzung zur Gefährdung durch Schadstoffe nach LAGA M20 im Rahmen der Baugrunderkundung durch das Labor für Baustoffprüfungen Dipl.-Ing. Dieter Hantke GmbH & Co. KG, Straßkirchen, ergab eine Einstufung des untersuchten Bodens als Z0-Material.

### **6.10 Denkmalschutz**

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

Das nächstgelegene Baudenkmal, die Dorfkappelle Prienzing (D-3-72-175-3), befindet sich ca. 810 m westlich im Ortskern des Ortsteils Prienzing.

Das nächstgelegene Bodendenkmal, Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung (D-3-6742-0089), liegt etwa 850 m östlich.

Eine negative Beeinträchtigung der vorhandenen Denkmäler durch die Planung ist aufgrund der Distanz 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.

### 6.11 Orts- und Landschaftsbild

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, am östlichen Ortsrand des Ortsteils Geigen bedarfsgerecht neue Wohnbauflächen zu entwickeln.

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

Westlich setzen sich die Wohnbauflächen von Geigen fort. Das weitere Umfeld im Osten ist durch die Einzelgehöfte und -anwesen von ‚Pfannen‘ bereits wohnbaulich geprägt. Zudem sind die umliegenden land- und forstwirtschaftliche Flächen Teil der Wahrnehmung.



Abb. 12: Blick aus Osten auf den Geltungsbereich, westlich der Bestandsstraße, im Anschluss an die bestehende Bebauung von Geigen

Eine Fernwirkung/ Einsehbarkeit ist durch die Lage zwischen den umgebenden Erhebungen Buchberg, Schlammeringer Berg, Hochberg, Schafberg und deren bewaldeter Hänge sowie der umliegenden Siedlungsflächen auf der anderen Seite eingeschränkt.

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

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

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

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

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung kann mit entsprechenden Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie begrünter Stützmauern 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.

Die vorgesehene Siedlungsrandeingrünung erfolgt auf privaten Grundstücksflächen, da eine kommunale Pflege auf Grund der fehlenden Zufahrtsmöglichkeiten nicht gewährleistet werden kann. Die erforderlichen Flächen für die Errichtung eines entsprechenden Wirtschaftsweges im Norden und Osten sind nicht verfügbar.

Auf Grund der Erschließungssituation in Form einer kleinräumigen Ringstraße, schließen sich kurz aufeinander folgende Kurvenabschnitte aneinander an. Zur Sicherstellung der Einsehbarkeit der Kurvenbereiche und Freihaltung von Sichtfeldern privater Grundstückszufahren, wird zur Wahrung der Verkehrssicherheit auf Straßenraumbegrünung verzichtet.

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 Ortsteils Geigen wahrgenommen werden.

Der östliche Ortsrand von Geigen wird durch die Planung neu abgerundet.