

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

WALD
CHAM
OBERPFALZ



Außenbereichssatzung „An der Rodinger Straße“, Gemeinde Wald nach § 35 Abs. 6 BauGB

Planverfasser:

1. Entwurf vom 03.08.2022
 2. Entwurf vom 15.12.2022
- Satzungsfassung vom 07.02.2023



ALTMANN
INGENIEURBÜRO

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther -Straße 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Grubel & Co. KG

Satzung

Außenbereichssatzung „An der Rodinger Straße“, Gemeinde Wald nach § 35 Abs. 6 BauGB

Gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674), erlässt die Gemeinde Wald per Satzungsbeschluss vom 07.02.2023 die folgende Satzung zur Außenbereichssatzung „An der Rodinger Straße“ der Gemeinde Wald in der Fassung vom 07.02.2023.

§ 1 Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Im Geltungsbereich dieser Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies gilt auch für Vorhaben, die sich auf kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe erstrecken.

§ 2 Festsetzungen nach §35 Abs. 6 S. 3 BauGB

Vorhaben im Sinne des § 1 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in der Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Innerhalb der Umgrenzung in Flächen mit Festsetzungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen wird folgendes festgesetzt: In zum Aufenthalt dienenden Räumen (i.d.R. Wohn- und Schlafräume), die Richtung Hundetrainingsplatz orientiert sind, sind Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 einzubauen.

§ 3 Geltungsbereich

Die Grenzen der Außenbereichssatzung „An der Rodinger Straße“ im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegende landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist werden, wie im beiliegenden Lageplan M 1:2000 durch eine beige hinterlegte Fläche gekennzeichnet und gemäß § 35 Abs. 6 BauGB festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 4 Naturschutzfachlicher Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Für die im Planungsgebiet erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis mit grundbuchlicher Absicherung zu erbringen.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Wald, den 08. FEB. 2023

Gemeinde Wald



Barbara Haimert, 1. Bürgermeisterin



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wald hat in seiner Sitzung vom 03.08.2022 die Erstellung der Außenbereichssatzung „An der Rodinger Straße“ in Wald beschlossen. Der Beschluss wurde am 04.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „An der Rodinger Straße“ in der Fassung vom 03.08.2022 wurde gemäß § 35 Abs. 6 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2022 bis 12.09.2022 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 04.08.2022.

Der zweite Entwurf der Außenbereichssatzung „An der Rodinger Straße“ in der Fassung vom 15.12.2022 wurde gemäß § 35 Abs. 6 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 20.12.2023.

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Außenbereichssatzung „An der Rodinger Straße“ in der Fassung vom 03.08.2022 erfolgte gemäß § 35 Abs. 6 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.08.2022 bis zum 12.09.2022.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum zweiten Entwurf der Außenbereichssatzung „An der Rodinger Straße“ in der Fassung vom 15.12.2022 erfolgte gemäß § 35 Abs. 6 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2022 bis zum 16.01.2023.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom 07.02.2023 die Außenbereichssatzung „An der Rodinger Straße“ in der Fassung vom 07.02.2023 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „An der Rodinger Straße“, Gemeinde Wald in der Fassung vom 07.02.2023 wurde gemäß § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB am 08. FEB. 2023 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Die Außenbereichssatzung „An der Rodinger Straße“ wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Wald, Hauptstraße 14, 93192 Wald, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

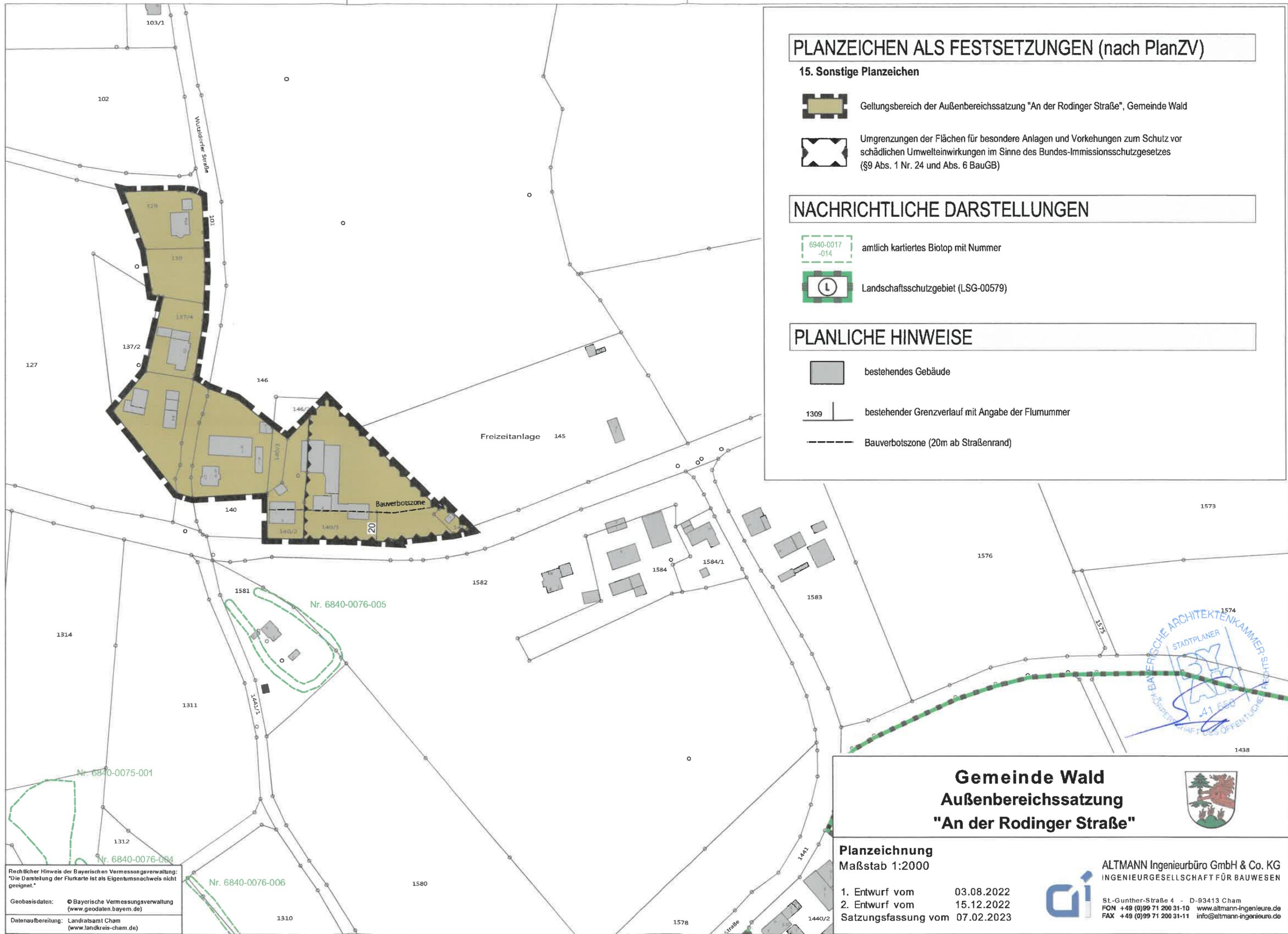
Wald, den 08. FEB. 2023

Gemeinde Wald



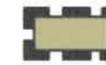
Barbara Haimerl, 1. Bürgermeisterin





PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

15. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "An der Rodinger Straße", Gemeinde Wald



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



amtlich kartiertes Biotop mit Nummer



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Bauverbotszone (20m ab Straßenrand)

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)

Gemeinde Wald

Außenbereichssatzung

"An der Rodinger Straße"

Planzeichnung
Maßstab 1:2000

1. Entwurf vom 03.08.2022
2. Entwurf vom 15.12.2022
Satzungsfassung vom 07.02.2023

ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

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

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

WALD
CHAM
OBERPFALZ



**Außenbereichssatzung „An der Rodinger Straße“,
Gemeinde Wald nach § 35 Abs. 6 BauGB
-Begründung -**

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther -Straße 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

1. Entwurf vom 03.08.2022
 2. Entwurf vom 15.12.2022
- Satzungsfassung vom 07.02.2023



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Geografische Lage, Topografie	3
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	6
4	Verfahrenswahl	6
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	8
5.1	Erschließung.....	8
5.1.1	Verkehrerschließung	8
5.1.2	Trinkwasserversorgung	8
5.1.3	Schmutzwasserentsorgung	8
5.1.4	Niederschlagswasserentsorgung	8
5.1.5	Stromversorgung / Telekommunikation	9
5.1.6	Abfallentsorgung	9
5.1.7	Brandschutz	9
5.2	Immissionsschutz	9
5.2.1	Verkehr	9
5.2.2	Landwirtschaft.....	10
5.2.3	Freizeitanlagen.....	10
5.2.4	110 k-V- und Fernmeldeanlagen	10
5.3	Naherholung	10
5.4	Biotope	11
5.5	Natur- und Landschaftsschutz	11
5.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	11
5.7	Baugrund und Bodenverhältnisse	11
5.8	Wasser	12
5.9	Altlasten.....	12
5.10	Denkmalschutz	12
5.11	Orts- und Landschaftsbild	13
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13



Luftbild mit Lage der Planungsfläche (rot) in Wald, (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich ist über die „Rodinger Straße“, diese der Staatsstraße St 2650 entspricht, angebunden. Der kürzeste Weg zum Hauptort ist über die westlich gelegene „Wutzldorfer Straße“.

Der Geltungsbereich steigt von Norden nach Süden an.

Dieser Bereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 15.529 m² (ca. 1,55 ha).

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald vom 20.12.2002, in Verbindung mit der 4. Deckblattänderung (12.08.2019) und der zweiten Berichtigung (27.05.2022), diese sich im näheren Umfeld befinden, ist der Geltungsbereich als Gebäude und Anlagen im Außenbereich dargestellt.

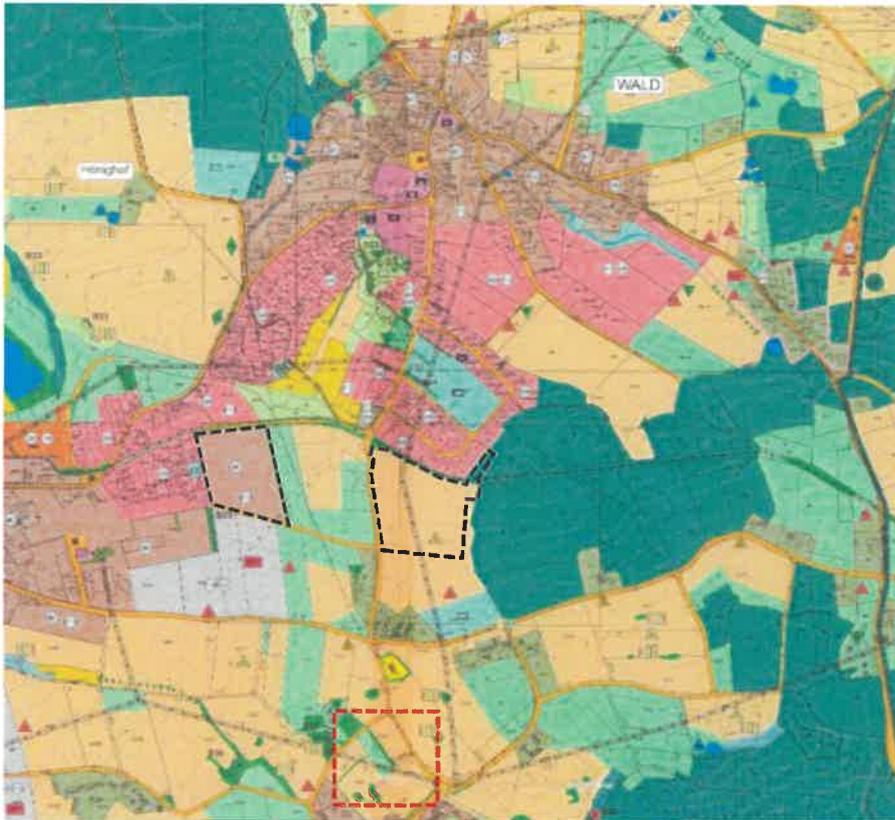
Die vierte Deckblattänderung (bestandskräftig seit 12.08.2019) umfasst die Nutzungsänderung des „MI“ in „Flächen für die Landwirtschaft: Acker“. Die zweite Berichtigung des Flächennutzungsplanes, diese bestandskräftig seit 27.05.2022 ist, erfolgte aufgrund der Ausweisung einer Wohngebietsfläche nördlich des Geltungsbereiches.

Im Flächennutzungsplan setzen sich nördlich landwirtschaftliche Ackerflächen fort bis zum ausgewiesenen Wohngebiet. Östlich befindet sich der Hundetrainingsplatz der als öffentliche Grünfläche bezeichnet wird. Westlich und südliche schließen sich Verkehrsflächen an.

Bereits zur damaligen Zeit ist die derzeitige Bebauung bestehend.

Erschlossen ist dieser Bereich über bestehende Zufahrten auf die Staatsstraße St 2650 „Rodinger Straße“.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld, welche von Landwirtschaft und Wohnnutzungen geprägt sind, sind nicht zu erwarten.



Lage der Planungsflächen (rot) im wirksamen Flächennutzungsplan Wald, o.M. (Stand 20.12.2002) mit vierter Deckblattänderung(schwarz) und zweiter Berichtigung (schwarz)



Auszug: Vierte Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Wald F.Nr. 34.I.02 4. Änderung (Rechtskräftig seit 12.08.2019), o.M.



Auszug: Berichtigung des Flächennutzungsplanes Wald F.Nr. 34.1.00.02 (Rechtskräftig seit 27.05.2022), o.M.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der überplante Bereich ist nach §35 als Außenbereich einzustufen.

Eine Außenbereichssatzung nach §35 Abs. 6 ist für die bestehende Bebauung nicht vorhanden.

Ziel ist es nun für diesen Bereich eine Außenbereichssatzung aufzustellen.

Dies ist in diesem Fall möglich, da dieser Bereich wie im § 35 Abs. 6 BauGB beschrieben, nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Zudem beeinträchtigen die bestehende Bebauung sowie das hinzukommende Wohngebäude die öffentlichen Belange nicht und die Erschließung ist über die bereits über Jahre bestehenden Zufahrten gesichert.

Durch eine Außenbereichssatzung soll der Entstehung einer Splittersiedlung entgegengewirkt werden. Die neue Bebauung in diesem Bereich fügt sich neben der bereits über Jahre vorhandene Hofstelle sowie Einfamilienwohnhäuser ein und verdichtet somit diesen Bereich nach. Somit ist ein Zusammenhang der Bebauung erkennbar.

Somit werden die neuen Grenzen der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 festgelegt.

4 Verfahrenswahl

Die Gemeinde Wald will für den bereits bebauten Außenbereich eine Außenbereichssatzung erstellen, um eine Wohnbebauung in diesem Bereich genehmigen zu können und der Entstehung einer Splittersiedlung mit festgesetzten Grenzen entgegen zu wirken. (vgl. § 35 Abs. 6 BauGB).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich aktuell über Jahre bestehende Gebäude. Es befinden sich aktuell mehrere Hallen sowie Wohngebäude.

Das vorliegende Bauvorhaben kann als Nachverdichtung der bereits vorhandenen Struktur betrachtet werden. Es entsteht eine Nachverdichtung zwischen der bereits bestehenden Bebauung sowie der ausgewiesenen Freizeitanlagen.

Es soll mit der Außenbereichssatzung eine spornartige in die freie Landschaft entwickelte Siedlungsbildung vermieden werden.

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

Für diese Fläche liegt eine konkrete Bauvoranfrage vor. Somit erfolgt die Außenbereichssatzung in einem bedarfsgerechten Umfang.

Im direkten und weiteren Umfeld der Planungsfläche befinden sich wohnbaulich genutzte Gebäude. Diese Bebauungen üben aufgrund der Nähe und Bauweise bereits eine städtebauliche Prägung auf die Planungsfläche aus.

Der § 35 Abs. 6 BauGB nennt Voraussetzungen, nach denen einzelne Außenbereichsflächen in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können:

Voraussetzung nach § 35 Abs. 6 BauGB	Anwendung auf die Planungsfläche
Nr. 1: Das Vorhaben muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.	Die Planungsfläche stellt eine städtebaulich sinnvolle und bedarfsgerechte Erweiterung im östlichen Geltungsbereich dar. In diesem Fall findet eine Nachverdichtung der über bereits Jahre bestehende Bebauung statt. Der Gemeinderat sieht der Außenbereichssatzung „An der Rodinger Straße“ für die Gemeinde Wald als vereinbar an.
Nr. 2: Das Vorhaben darf nicht die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung erfüllen.	Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.
Nr. 3: Das Vorhaben darf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigen.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geplante Bebauung: ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage in offener Bauweise, → fügt sich in Art, Maß, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen in die bestehende Bebauung im Umfeld ein. → keine negativen Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und keine negativen Emissionen zu erwarten. ▪ Planungsfläche ist nur im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Bebauungen im Umfeld erkennbar und fügt sich städtebaulich in diese ein → keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. ▪ Erschließung der Fläche erfolgt über bereits vorhandene Zufahrt → Ver- und Entsorgung ist gesichert. ▪ nächstgelegenes Flachland-Biotop: „Hecken und Gebüsche im Raum Wutzldorf“ (Nr. (Nr. 6840-0076-005), befindet sich ca. 40m südlich → keine Beeinträchtigungen zu erwarten ▪ Landschaftsschutzgebiet: „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579), überplante Fläche liegt nicht im LSG → keine negative Beeinträchtigung zu erwarten. ▪ keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden ▪ nächstgelegenes Oberflächengewässer: „Großer Heinzlbach“, ca. 730 m nördlich und „Altmühlbach“ ca. 550 m südlich entfernt → keine Betroffenheit durch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, HQextrem oder HQ100 → Lage außerhalb von wassersensiblen Bereichen ▪ Teilversiegelung des Bodens ist durch die Bebauung zu erwarten ▪ Schaffung von neuen Eingrünungen/ Bepflanzungen durch Ausgleichsmaßnahmen → Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen. → Randeingrünung/ Blendschutz ▪ negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

Die Prüfung hat ergeben, dass die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB, die Voraussetzungen für die Aufstellung der Außenbereichssatzung, erfüllt sind.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Die Planungsfläche ist über die Staatstraße St2650 „Roding Straße“ im Süden über eine bereits bestehende Zufahrt erschlossen. Eine weitere Zufahrt ist nicht erforderlich.

5.1.2 Trinkwasserversorgung

Eine Versorgungsleitung der Kreiswerke Cham mit Trink- und Brauchwasserversorgung ist im Umkreis vorhanden.

Die Grundstücke im Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung sind, mit Ausnahme der Fl. Nr. 130 und der Fl. Nr. 140/3, bereits bebaut. Die Grundstücke im Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung sind, mit Ausnahme der Fl. Nr. 140/3, bereits an das öffentliche Leitungsnetz angeschlossen. Die Fl. Nr. 140/3 ist ein Hinterliegergrundstück und nicht erschlossen. Die Erschließung des geplanten „Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage“ auf der Fl. Nr. 140/1 TF, wurde bereits mit einer Sondervereinbarung geregelt. Die anfallenden Kosten für die erforderliche Leitungserweiterung trägt der Antragsteller / Grundstückseigentümer.

5.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser kann über den bereits bestehenden Schmutzwasserhausanschluss der Flurnummer 140/1, Gemarkung Wald, erfolgen. Dieser ist ausreichend dimensioniert.

Bei einem Leitungsanschluss über benachbarte Grundstücke ist dieser durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger privatrechtlich, durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit, zu sichern. In der Dienstbarkeit ist zu vereinbaren, dass eine Löschung nur mit Zustimmung der Gemeinde Wald zulässig ist.

5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern.

Die Bodenbeschaffenheit sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens sind vorab zu untersuchen.

Ein Versickern in das Grundwasser über besondere Anlagen oder eine gezielte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer kann unter Einhaltung bestimmter Randbedingungen genehmigungsfrei erfolgen. Beim Versickern bilden die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENKW) dafür den Beurteilungsmaßstab. Beim Einleiten in ein oberirdisches Gewässer sind die diesbezüglich maßgeblichen Rechtsgrundlagen insbesondere Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) i.V.m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENOW) zu beachten.

Ist die Gewässerbenutzung nicht gestattungsfrei möglich und eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen, so ist diese unter Vorlage geeigneter Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV), die mit dem amtlichen Sachverständigen abgestimmt sind, beim Landratsamt Cham, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Wenn dies der Fall ist, sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten.

Abwässer jeglicher Art (z.B. Niederschlagswasser aus Dach- und versiegelten Flächen, Abwässer aus Kleinkläranlagen usw.) dürfen nicht auf Straßengrund oder in Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße geleitet werden. Auch Schnee und Eis aus dem Grundstück dürfen nicht auf Straßengrund gelangen. Der natürliche Abfluss des Niederschlagswassers von der Straße oder den bestehenden Entwässerungsanlagen der Staatsstraße (z.B. Straßengraben, Spitzgraben, Mulden, Kanal) darf nicht verschlechtert oder behindert werden.

5.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld ist möglich.

Bei einem Leitungsanschluss über benachbarte Grundstücke ist dieser durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger privatrechtlich, durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit, zu sichern. In der Dienstbarkeit ist zu vereinbaren, dass eine Löschung nur mit Zustimmung der Gemeinde Wald zulässig ist.

Schutzzonenbereich der jeweiligen Versorger sind einzuhalten.

Telekommunikation: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer unserer Bauherren-Hotline 0800 33 01903 so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

5.1.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis.

Die Anwohner können ihre Abfallbehälter (Restmüll-, Biomüll- und Altpapiertonne) an die Rodinger Straße zur Entleerung/ Abholung bereitstellen.

5.1.7 Brandschutz

Die Planungsfläche kann mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

Der Geltungsbereich ist für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz berechnet sich nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405. Falls das Löschwasserdargebot nicht ausreicht sind durch die Bauwerber entsprechend dimensionierte Löschwasserzisternen zu errichten und zu betreiben.

5.2 Immissionsschutz

5.2.1 Verkehr

Auf die Planungsfläche wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der im Süden gelegenen „Rodinger Straße“ St 2650 ein. Diese ist als Staatsstraße mit einer maximal zulässigen Fahrgeschwindigkeit von Roding kommend auf 70 km/h und im Gegenverkehr mit 100 km/h klassifiziert.

Aufgrund der Anbauverbotszone (Art. Art.23 und 24 BayStrWG) der Landes- bzw. Staatsstraße sind bauliche Anlagen grundsätzlich 20 m vom Fahrbahnrand abzurücken.

Im Rahmen der Außenbereichssatzung erfolgen keine Regelungen zum Schallschutz, da keine aktiven Maßnahmen notwendig sind.

Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die dem Grundstück durch Lärm und anderen von der Staatsstraße St 2650 ausgehende Immissionen entstehen sollten. Für erforderliche Schutzmaßnahmen übernimmt die Gemeinde Wald und auch das staatliche Bauamt Regensburg keine Kosten.

Fremdenverkehr findet hier nicht statt.

5.2.2 Landwirtschaft

Umgeben der Planungsfläche befindet sich landwirtschaftlich Fläche, die ortsüblich bewirtschaftet werden. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

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

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind nicht bekannt.

5.2.3 Freizeitanlagen

Westlich des Geltungsbereiches schließt direkt eine ausgewiesene Freizeitanlage an. Diese Anlage wird als Hundeplatz des Vereins „Bunde Hunde Wald e.V.“ genutzt. Hierbei kann es zu Lärmimmissionen kommen.

Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die auf das Grundstück, ausgehend von der Freizeitanlage entstehenden Lärm und anderen Immissionen, einwirken. Für erforderliche Schutzmaßnahmen übernimmt die Gemeinde Wald keine Kosten.

5.2.4 110 k-V- und Fernmeldeanlagen

Die Ausführungsplanung ist der Bayernwerk Netz GmbH im Vorfeld der Einreichung bei der Baugenehmigungsbehörde zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen.

Grundsätzlich spricht jedoch baulich nichts gegen den Umbau am Grundstück, solange die bestehenden Dienstbarkeitsrechte gewahrt werden und der Betrieb nicht eingeschränkt wird.

Die Prüfung laut BImSchV und die Einhaltung der Schwellenwerte muss selbstverständlich je nach Nutzung der Flächen, nahe des Masten, durch den zukünftigen Antragsteller geprüft werden. Ggf. müssen hierfür auch die betroffenen Betreiber der Funkanlage angefragt werden (vonseiten des Antragstellers).

5.3 Naherholung

Die Planungsfläche hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bislang eine landwirtschaftliche Nutzung stattfand.

Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Lokale Rad- oder Wanderwege sind nicht betroffen.

Erholungsrelevante Defizite durch die Planung sind an anderer Stelle nicht zu erwarten.

5.4 Biotop

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich keine Biotopfläche. Das nächstgelegene kartierte Flachlandbiotop (Nr. 6840-0076-005) mit ca. 845 m² befindet sich in etwa 40 m südlich des Geltungsbereiches. Dieses Biotop besteht aus Hecken und Gebüsch im Raum Wutzldorf nach der Beschreibung von FIS-Natur Online.

5.5 Natur- und Landschaftsschutz

Außer dem Naturpark Oberer Bayerischer Wald sind keine weiteren Schutzgebiete von der Planung betroffen.

Durch das Vorhaben sind keine negativen Beeinträchtigungen der Schutzziele zu erwarten.

Es finden sich keine weiteren Schutzgebiete im näheren Umfeld.

5.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen.

Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 42 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 42 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 landwirtschaftliche Fläche nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsfläche, die landwirtschaftlich genutzt wird und von der Nähe zur umliegenden Bebauung anthropogen geprägt ist, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die Bauleitplanung ausgegangen, zumal bereits Wohnbauten, technische Infrastrukturen sowie Straßen im Umfeld vorhanden sind.

5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Es liegen derzeit keine detaillierten Erkenntnisse zum Bodenaufbau und -beschaffenheit vor.

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegt im Bereich der Planungsfläche die Geologische Einheit „Regensburger-Wald-Pluton, Granit, grobkörnig, porphyrisch“ vor.

Die Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) gibt an, dass hier der Baugrundtyp „Harte Festgesteine, magmatisch, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert“ mit dem Beispiel „Granit, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus“ vor. Die mittlere Tragfähigkeit wird demnach hoch bis sehr hoch, teil mittel angegeben.

Die Übersichtsbodenkarte 1:25.000 gibt darüber Auskunft, dass die Planungsfläche im Bereich von „743 fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)“ liegt.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

5.8 Wasser

Innerhalb der Planungsfläche sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Das nächstgelegenen Oberflächengewässer „Großer Heinzlbach“ liegt ca. 730 m nördlich und der „Altmühlbach“ ca. 550m südwestlich entfernt.

Die Planungsflächen liegen somit weder innerhalb von vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, HQextrem- oder HQ100-Gebieten noch in einem wassersensiblen Bereich.

Da sich das Planungsgebiet z.T. unterhalb landwirtschaftlich genutzter Fläche liegt, kann es infolge von Starkregenereignissen auch fernab von Gewässern zu Überflutung kommen. Unter ungünstigen Umständen (Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) können Erdabschwemmungen zu Schäden führen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen und Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

5.9 Altlasten

Es sind keine Informationen über Altlasten sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Planungsbereiches bekannt.

Zur Vermeidung von Bauverzögerungen o.ä. wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Sofern im weiteren Verfahren Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, bitten wir umgehend das Landratsamt Cham zu informieren.

5.10 Denkmalschutz

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

Auch im näheren Umfeld sind keine eingetragenen Boden- oder Baudenkmäler zu finden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.11 Orts- und Landschaftsbild

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist von großflächigen, landwirtschaftlichen Flächen, Straßen, Feldwegen, Wäldern und Bebauung geprägt.



Sicht von Richtung Norden nach Süden auf den Geltungsbereich

Es sind hier verschiedene Bautypen vertreten, zu dem ein vergleichbares Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage folgt. Die Dachlandschaft setzt sich aus überwiegend Satteldächern zusammen.

Die geplante Bebauung soll sich innerhalb der durch die vorhandene Bebauung vorgegebenen Ortsgrenzen befinden.

Eine negative Beeinträchtigung durch die Erweiterung ist somit nicht zu erwarten.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG im Geltungsbereich der Satzung sind nach der Bayerischen Kompensationsverordnung zu bilanzieren und zu kompensieren. Die Berechnung des Eingriffs nach der BayKompV und die Darstellung der Ausgleichs- bzw. Eingrünungsmaßnahmen in einem Eingrünungsplan sind mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis mit grundbuchlicher Absicherung für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erbringen.

Der erforderliche Ausgleich ist vom Vorhabensträger zu erbringen. Die Kosten, die durch die Ausgleichsverpflichtung entstehen, trägt der Vorhabensträger. Die Flächen und Maßnahmen werden durch Grundbucheintrag zu Gunsten der Gemeinde Wald und des Freistaates Bayern gesichert.