

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

WALD
CHAM
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Wirtsholz –
1. Änderung mit Erweiterung“

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

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de



Entwurfssfassung: 06.10.2022
2. Entwurfssfassung: 15.12.2022
Satzungssfassung: 07.02.2023

Inhaltsverzeichnis

Satzung	3
1 Verfahrensvermerke	4
2 Übersichtslageplan	6
3 Planzeichnung mit Legende	7
4 Textliche Festsetzungen	12
5 Textliche Hinweise und Empfehlungen	12
6 Anlage	14

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. 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 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 § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), 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 § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704), erlässt die Gemeinde Wald den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Wirtsholz - 1. Änderung mit Erweiterung“

als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 07.02.2023 festgesetzt.

Er umfasst die Teilflächen der Flurstücke Nr. 146, 146/1 und 148 der Gemarkung Wald, Gemeinde Wald, mit insgesamt 4.608,06 m². Waldrechtlicher Ausgleich findet auf einer Teilfläche Fl.Nr. 329, Gemarkung Buchendorf, der Gemeinde Wald im Umfang von 2.750 m² statt.

§ 2

Bestandteile der Satzung

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

§ 3

Inkrafttreten

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

Gemeinde Wald, den 06. FEB. 2023

Barbara Haimerl

Erste Bürgermeisterin Barbara Haimerl



1 Verfahrensvermerke

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wirtsholz“ nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 03.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. UNTERRICHTUNG / ÄUSSERUNG nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Mit Bekanntmachung vom 10.10.2022 wurde die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB auf die Möglichkeit der Unterrichtung über und Äußerung zur Planung in der Zeit vom 11.10.2022 bis 24.10.2022 hingewiesen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 06.10.2022 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2022 bis 13.12.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2022 bis 13.12.2022 beteiligt.

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

Der zweite Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 15.12.2022 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2022 bis 16.01.2023 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Zum zweiten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2022 bis 16.01.2023 beteiligt.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Wald hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.02.2023 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom 07.02.2023 als ^{Satzung} beschlossen.

Gemeinde Wald, den 08. FEB. 2023


.....
Erste Bürgermeisterin Barbara Haimel



6. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung in der Fassung vom 07.02.2023 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Wald, den 08. FEB. 2023


.....
Erste Bürgermeisterin Barbara Haimel



7. INKRAFTTRETEN

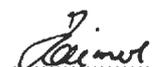
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 08. FEB. 2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Die zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung ersetzen damit die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Wirtsholz“ innerhalb des Änderungsbereiches.

Der Bebauungsplan 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 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Wald, den 08. FEB. 2023


.....
Erste Bürgermeisterin Barbara Haimel



6 Anlage

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

Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald



Berichtigung Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Wirtsholz - 1. Änderung mit Erweiterung" in der Gemeinde Wald



Anlage:
Berichtigung wirksamer
Flächennutzungsplan der
Gemeinde Wald

Entwurf vom 06.10.2022
2. Entwurf vom 15.12.2022
Satzungsfassung vom 07.02.2023

Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung
-  Versorgungsanlagen: Regenrückhaltebecken



M 1:5.000

Planverfasser:

ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESSELLSCHAFT 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
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach ist der Westteil der 1. Änderung und Erweiterung (Änderungsbereich) bereits als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt.

Diese Darstellung gelangte am 27.05.2022 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wirtsholz“ (im Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) als Berichtigung in den Flächennutzungsplan.

Im Ostteil der 1. Änderung und Erweiterung (Erweiterungsbereich) sind Flächen der Forstwirtschaft dargestellt.

Im Zuge der gegenständlichen Bauleitplanverfahrens nach § 13b BauGB wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und es erfolgt eine Änderung von bisher dargestellten Flächen der Forstwirtschaft zu Flächen der Ver- und Entsorgung.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) damit in Art und Umfang den Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan. Somit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld, das von wohnbaulicher und landwirtschaftlicher Nutzung geprägt ist, sind nicht zu erwarten.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst eine Teilfläche im Nordosten des Bebauungsplanes „Wirtsholz“ (B.Nr. 34.01.10), der am 27.05.2022 Rechtskraft erlangte.

Dieser setzt Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung fest, innerhalb derer die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Behandlung und Beseitigung von unverschlusstem Niederschlagswasser zulässig ist.

Der östliche Erweiterungsbereich liegt im planungsrechtlich unbeplanten Außenbereich.

4. Verfahrenswahl

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

Die Planungsflächen sind teilweise unbeplant und dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, andernteils innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans.

Die Flächen des Geltungsbereiches, die bisher im Außenbereich lagen, sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt werden.

Gleichzeitig soll im bereits nach § 30 BauGB überplanten Teil des Geltungsbereichs eine Änderung der bislang im rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung erfolgen: Der Standort der bislang auf diesen Flächen festgesetzten Versorgungsfläche wird zu Gunsten