GEMEINDE WALD

LANDKREIS CHAM

REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

8. Änderung der Ortsabrundungssatzung
Hauptort Wald (O.Nr. 34.08.VIII)

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

Entwurf vom 05.10.2023
2. Entwurf vom 13.12.2023
Satzungsfassung vom __.__.____

Deckblatt

O.Nr. 34.08.VIII Hauptort Wald 8. Änderung

Satzung

zur 8. Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Wald (Erweiterung), Gemeinde Wald

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 221), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. 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, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), erlässt die Gemeinde Wald per Satzungsbeschluss vom __.__.____ die folgende Satzung zur 8. Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Wald in der Fassung vom __.__.____.

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen der Ortsabrundungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Hauptort Wald, Gemeinde Wald, werden, wie im beiliegenden Lageplan M 1:2000 gekennzeichnet, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erweitert.

Der Geltungsbereich der bisher bestehenden Satzung ist grau hinterlegt umrandet.

Der Lageplan sowie die Begründung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzfachliche Ausgleich ist auf der im Lageplan M 1:2000, Fassung vom __.__.____, festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß der in der Begründung beschriebenen Maßnahmen zu erbringen.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Wald, den __.__.____

Gemeinde Wald

(Siegel)

_____

Haimerl Barbara, 1. Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wald hat in seiner Sitzung vom 05.10.2023 die 8. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald (O.Nr.34.08.VIII) beschlossen. Der Beschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 8. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald in der Fassung vom 05.10.2023 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2023 bis 15.11.20232 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am __.__.____.

Der 2. Entwurf der 8. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald in der Fassung vom __.__.____ wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am __.__.____.

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 8. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald in der Fassung vom 05.10.2023 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.10.2023 bis zum 15.11.2023.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf der 8. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald in der Fassung vom __.__.____ erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ bis zum __.__.____.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom __.__.____ die 8. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald in der Fassung vom __.__.____ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung

Die Satzung in der Fassung vom __.__.___ wurde am __.__.___ ausgefertigt.

6. Inkrafttreten

Die 8. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald (Erweiterung) (O.Nr.34.08.VIII) in der Fassung vom __.__.____ wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die 8. Änderung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die 8. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald (O.Nr.34.08.VIII) wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Wald, Hauptstraße 14, 93192 Wald, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Wald, den __.__.____

Gemeinde Wald

(Siegel)

_____

Haimerl Barbara, 1. Bürgermeisterin

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

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

13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche bestehender Satzungen und Bebauungspläne

15.13 Grenzen des räumlichen Geltungbereiches der Einbeziehungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

6940-0017 -014 amtlich kartiertes Biotop mit Nummer

Wasser- mit Steuerleitung mit 3 m Schutzstreifen im Bereich der Bepflanzung unterirdisch

PLANLICHE HINWEISE

bestehendes Gebäude

1309 bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

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
8. Änderung Ortsabrundungssatzung
Hauptort Wald

Planzeichnung
Maßstab 1:1000

Entwurf vom 05.10.2023
2. Entwurf vom 13.12.2023
Satzungsfassung vom __.__.____

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

Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund einer geplanten Bebauung auf der Fl.Nr. 101/3, Gemarkung Wald ergibt sich das Erfordernis diesen Geltungsbereich mit der 8. Änderung der Ortsabrundungssatzung in den Innenbereich einzubeziehen.

Dies ist nach aktueller Rechtslage nicht möglich, da sich diese Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden.

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

Unter einer sinnvollen städtebaulichen Weiterentwicklung versteht sich das Gegenwirken einer Splittersiedlung und Zersiedelung. Durch die Einbeziehung dieser Fläche werden die bestehenden Gebäulichkeiten (Hausnummern 28b, 28c und 28d) in den Innenbereich der Gemeinde Wald einbezogen. Durch eine zukünftige geplante Bebauung nördlich der Hausnummer 28b erfolgt ein Lückenschluss zwischen den bestehenden Gebäuden hin zum Hauptort.

Die straßenbegleitende Bebauung wir zum Hauptort hin weiterentwickelt.

Der überplante Bereich schließt über die Brücke an die bestehende Innenbereichssatzung und über Jahre bestehende Bebauung an den Ortskern von Wald an. Das bestehende Brückenbauwerk wird 2024 saniert und in diesem Zuge auch die Trassenführungen der Wutzldorfer Straße sowie der einzelnen Sparten angepasst.

Mit dem östlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet „Wirtsholz“, welches im Oktober 2023 fertiggestellt wird, ergibt dies eine kompakte Bebauung.

Der Geltungsbereich befindet sich im südlichen Bereich vom Hauptort Wald.

Die geplante Erweiterungsfläche der 8. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald umfasst die Grundstücke mit der Fl.Nr.101/3 (TF), Fl.Nr. 103 (TF), Fl.Nr. 103/1, Fl.Nr. 101 (TF), Fl.Nr. 79/1 (TF) sowie Fl.Nr. 100 (TF), Gemarkung Wald, Gemeinde Wald. Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche umfasst ca. 5.902 m^2.

2. Geografische Lage, Topografie

Nördlich schließt sich an die Brücke der Ortskern von Wald an.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich das allgemeine Wohngebiet Wirtsholz, welches im Jahr 2023 erschlossen und fertiggestellt wird.

Westlich und ebenso im Süden des Geltungsbereichs setzen sich landwirtschaftliche Flächen fort.

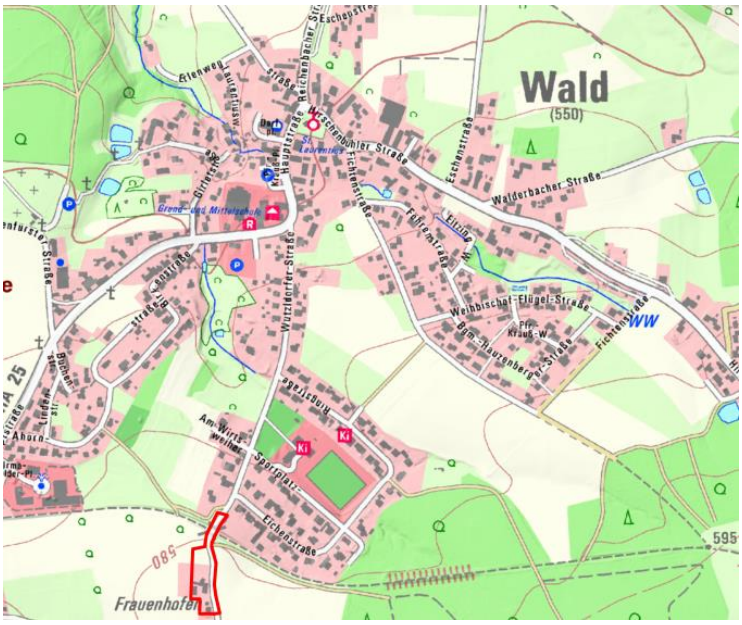

Abb. 1: TK mit Lage der Planungsflächen (rot) in Wald, o.M.

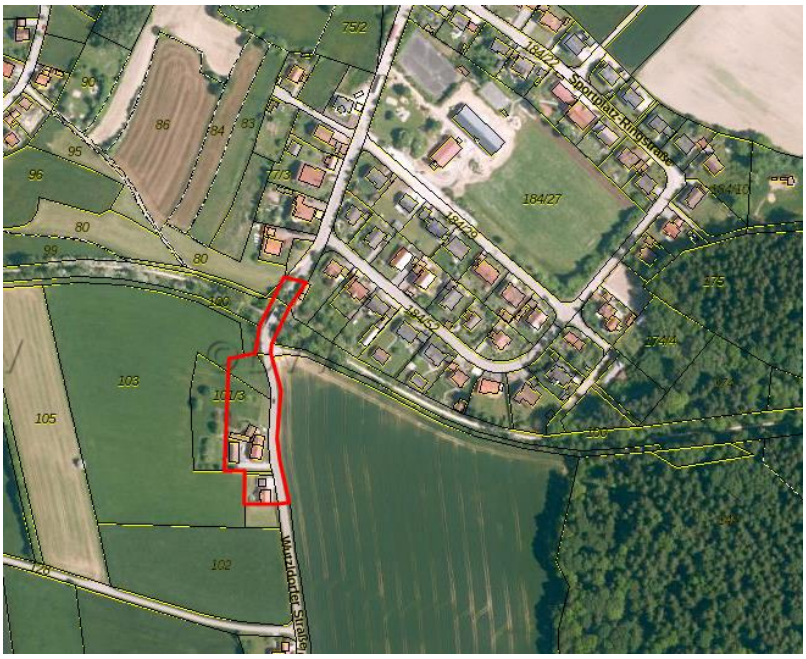

Abb. 2: Luftbild mit Lage der Planungsfläche (rot) in Wald, o.M.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Hauptort Wald ist durch eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aus dem Jahr 1979 definiert, die die äußeren Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festsetzt.

Im Rahmen von sieben Deckblattänderung (in den jeweiligen Fassungen vom 05.06.1991, 29.07.1999, 23.10.2003, 23.10.2012, 18.04.2019, 08.02.2023 und 07.06.2023) wurden Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Die Erweiterungsfläche ist nach dem aktuellen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Durch eine Berichtigung im Jahr 2022 wurde die der Straße östlich gelegene Ackerfläche nach § 4 BauNVO zum Allgemeinen Wohngebiet berichtigt, das sich mit Wohnnutzungen in offener Bauweise auszeichnet.

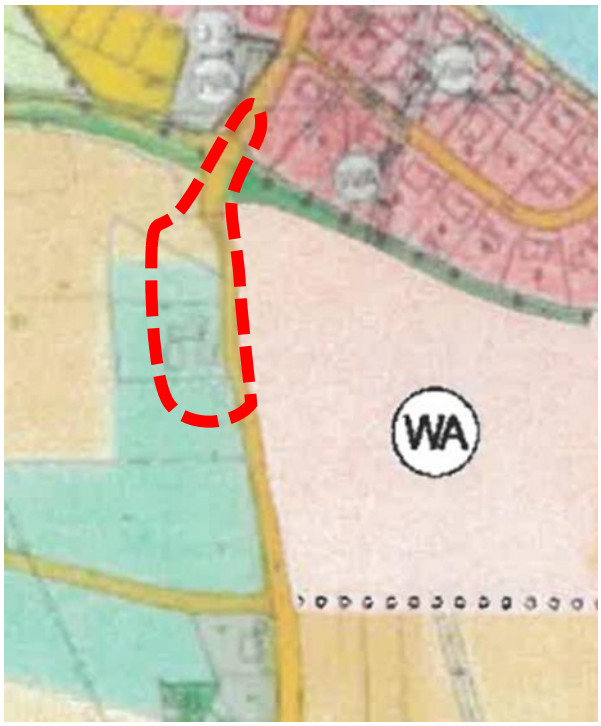

Abb. 1: Auszug aus gültigem Bebauungsplan, o.M.

4. Voraussetzungen

Der § 34 Abs. 5 BauGB nennt Voraussetzungen, nach denen einzelne Außenbereichsflächen in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können:

Voraussetzung nach § 34 Abs. 5 BauGB	**Anwendung auf die Planungsfläche**
Nr. 1: Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.	Die Planungsfläche stellt eine städtebaulich sinnvolle und bedarfsgerechte Erweiterung des Hauptorts dar. Die Fläche befindet sich in städtebaulich sinnvoller Lage. Durch die straßenbegleitende Bebauung erfolgt ein Lückenschluss zwischen der bereits über Jahre bestehenden Bebauung (Hausnummern 28b, 28c und 28d) hin zum Hauptort. Der Gemeinderat sieht das Vorhaben mit den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Hauptort Wald als vereinbar an.
Nr. 2: Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach	zutreffend

Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird.	
Nr. 3.: Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.	▪ geplante Nutzung in offener Bauweise→ fügt sich in Art, Maß, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die bestehende und zu erwartende Bebauung ein. Es sind keine negative Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und keine negativen Emissionen zu erwarten. ▪ Erweiterung der straßenbegleitenden Bebauung, Lückenschluss zum Ortskern → keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. ▪ Erschließung der Fläche → Ver- und Entsorgung gesichert über vorhandene Sparten in der „Wutzldorfer Straße“ ▪ nächstgelegene Biotope: innerhalb des Geltungsbereiches im Norden Flachland-Biotope Nr. 6840-0073-012 und 6840-0073-14. →keine Auswirkungen, da diese unberührt bleiben ▪ Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579, nächstgelegener Berührungspunkt befindet sich 650m südöstlich → keine negative Beeinträchtigung der Schutzziele. ▪ Naturschutzgebiet „Regentalaue zwischen Kirchenrohrbach und Zening“, ca. 6,3 km nordöstlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung der Schutzziele. ▪ Lage im Naturpark Oberer Bayer. Wald NP-00007 → geltende Schutzziele sind zu beachten. ▪ nächstgelegenes FFH-Gebiet: „Chamb, Regentalaue und Regen zwischen Roding und Donaumündung“, ca. 4,7 km nördlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten ▪ Natura 2000 Gebiete „Regentalaue und Chambtal mit Rötelseeweihergebiet“ (SPA-DE6741471) ca. 4,7 km nördlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten ▪ nächstgelegenes Vogelschutzgebiet: „Regentalaue und Chambtal mit Rötelseeweihergebiet“ (ID 6741-471), ca. 15 km nordöstlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten ▪ nächstgelegenes Oberflächengewässer: „Großer Heinzlbach“ 400m nördlich. Das Gewässer liegt nicht im Erweiterungsbereich. → Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb des wassersensiblen Bereiches ▪ Teilversiegelung des Bodens ist durch die Bebauung zu erwarten. ▪ negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten. ▪ Keine Boden- und Baudenkmäler im Umfeld vorhanden → keine negative Auswirkung

Die Prüfung hat ergeben, dass die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB, eine Außenbereichsfläche in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, erfüllt sind.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1. Erschließung

5.1.1. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Wutzldorfer Straße gegeben. Diese zum einen nördlich in den Hauptort führt und zum anderen südlich auf die 350m entfernte Staatsstraße St 2650 `Rodinger Straße`.

5.1.2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für die überplante Fläche erfolgt durch die Kreiswerke Cham – Wasserversorgung.

5.1.3. Schmutzwasserentsorgung

Für die Planungsfläche selbst ist Trennsystem vorgesehen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die gemeindeeigene Kläranlage.

5.1.4. Niederschlagswasserentsorgung

Die Behandlung und Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser ist durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger ordnungsgemäß zu gewährleisten.

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, (wenn möglich) zu versickern. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren mit den entsprechenden Nachweisen durchzuführen, sofern sie nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) unterliegt.

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

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Bei (Stark)Regenereignissen ist mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen. Im Hinblick auf immer häufiger auftretende Starkregenereignisse besteht mittlerweile eine „Hochwassergefahr" auch weit ab von Oberflächengewässern. Die Folgen (Vernässung und Verschlammung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass bauliche Vorkehrungen beim Bau von Lichtschächten, Kellerfenstern etc. gegen Wassereinbrüche, Vernässungen oder Verschlammungen getroffen werden sollten.

5.1.5. Stromversorgung / Telekom

Ein Anschluss an Stromversorgung bzw. Telekomunikation im Umfeld ist möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

5.1.6. Abfallentsorgung

Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis.

5.2. Immissionsschutz

5.2.1. Verkehr

Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen sowohl für die bestehenden Nutzungen im Umfeld als auch für das geplante Vorhaben ist nicht zu erwarten, da eine bedarfsgerechte Entwicklung erfolgt.

5.2.2. Landwirtschaft

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Die Anwohner müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen wie z.B.:

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

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind nicht bekannt.

5.3. Naherholung

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

Im direkten Umfeld befindet sich nördlich der Regensburg-Falkenstein-Radweg. Dieser verläuft unter der Brücke und ist von der Erweiterungsfläche aus nicht einsehbar, da dieser durch beidseitigem Bewuchs entlang des Radweges geschützt ist.

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

5.4. Biotope

Es befinden sich im nördlichen Geltungsbereich zwei kartierte Flachlandbiotope, diese den Radweg von Falkenstein in Richtung Regensburg und umgekehrt begleiten.

Jedoch sind diese nicht von der künftigen geplanten Bebauung betroffen, da diese nur den Bereich der Brücke abdecken, welche die Anbindung an den Hauptort darstellt. Die Biotope bleiben weiterhin unberührt erhalten.

Aufgrund der bisher intensiven Nutzung der Fl.Nr. 101/3, Gemarkung Wald sind keine schützenswerten Arten vorzufinden. Es befinden sich jedoch auf der Erweiterungsfläche zwei Apfelbäume junger Ausprägung. Diese werden der künftigen Bebauung weichen müssen, weshalb diese in der Ausgleichsbilanzierung gleich berücksichtigt werden.

5.5. Natur- und Landschaftsschutz

Landschafts- oder Naturschutzgebiete, Naturparks, FFH- oder Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Folgende Schutzgebiete befinden sich im weiteren Umfeld der Planung:

- Landschaftsschutzgebiet: „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579), befindet sich in etwa 650m südöstlich des Geltungsbereiches
- Naturschutzgebiet: „Regentalaue zwischen Kirchenrohrbach und Zening“, ca. 6,3 km nordöstlich entfernt

- FFH-Gebiet: „Chamb, Regentalaue und Regen zwischen Roding und Donaumündung“, ca. 4,7 km nördlich entfernt
- Natura 2000 Gebiet: „Regentalaue und Chambtal mit Rötelseeweihergebiet“ (SPA-DE6741471), ca. 4,7 km nördlich entfernt
- Vogelschutzgebiet: „„Regentalaue und Chambtal mit Rötelseeweihergebiet“ (ID 6741-471), ca. 15 km nordöstlich entfernt
- Naturpark: „Oberer Bayerischer Wald“ (BAY-11), Planungsfläche befindet sich innerhalb des Naturparkes

Aufgrund der Distanz zu den o.g. Schutzgebieten sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die jeweiligen Schutzziele zu erwarten.

Die Festsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann die zu erwartenden Eingriffe durch die Planung angemessen kompensieren. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme schafft neue Lebensräume für Flora und Fauna.

5.6. Baugrund und Bodenverhältnisse

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

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

5.7. Wasser

Innerhalb der Planungsfläche sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden, diese liegt auch nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereiches.

Das nächstgelegene Oberflächengewässer (Großer Heinzlbach) befindet sich in etwa 400 m nördlich entfernt. Das überplante Gebiet erstreckt sich nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, HQextrem oder HQ100.

5.8. 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.

5.9. Denkmalschutz

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

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.

<u>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:</u> 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.

5.10. Orts- und Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Das Vorhaben dient der Weiterentwicklung der straßenbegleitenden Bebauung hin zum Hauptort, wodurch ein Lückenschluss stattfindet.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsfläche ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Dieser ist vom Grundstücksbesitzer zu tragen und abzugelten.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in die Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden.

Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehrs „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021).

6.1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Gesamtfläche der Erweiterung beträgt 5.902 m^2.

- Flurnummer 101/3, Gemarkung Wald	2.418 m^2
- Flurnummer 103, Gemarkung Wald	782 m^2
- Flurnummer 103/1, Gemarkung Wald	632 m^2
- Flurnummer 101, Gemarkung Wald	1.094 m^2
- Flurnummer 100, Gemarkung Wald	635 m^2
- Flurnummer 79/1, Gemarkung Wald	341 m^2

Die bereits versiegelten Verkehrsflächen (Fl.-Nr. 100, 101 & 79/1) werden nicht in die Ausgleichsbilanzierung miteinbezogen. Ebenso die Fl.-Nr. 103/1 sowie die Gebäulichkeiten auf der Fl.-Nr. 101/3. Zur besseren Übersichtlichkeit werden die Flächen nachfolgend farblich hinterlegt.

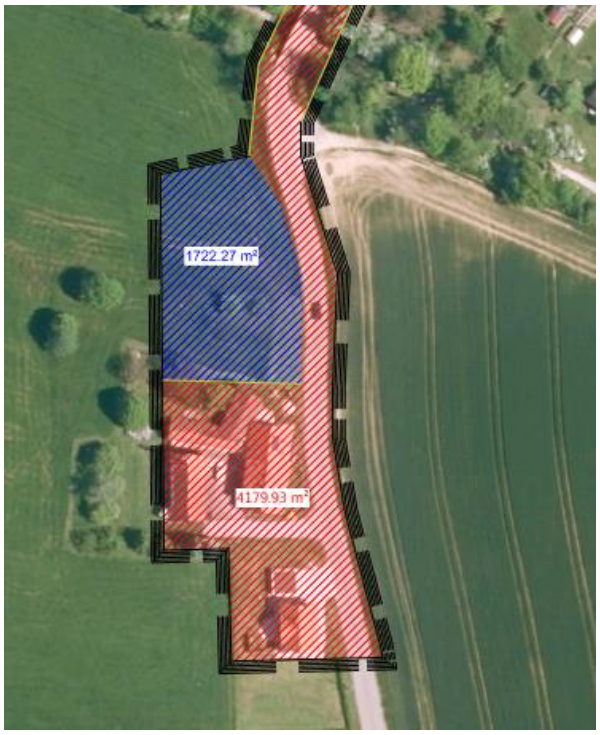

Abb. 2: Übersicht bereits versiegelte Flächen (rot) und unversiegelte Flächen (blau), o.M.

Bezeichnung	*Fläche (m^2)*	*Bewertung (WP)*	*GRZ/ Eingriffsfaktor*	*Ausgleichsbedarf (WP)*
Intensivgrünland	1.723	3	0,30	1.551
Apfelbäume (2 Stück)	120	8	1	960
Summe	1.843			2.511
Planungsfaktor	*Begründung*			*Sicherung*
Summe (max 20%)				*0 %*
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				*2.511*

6.2. Ausgleichsermittlung und festgesetzte Maßnahmen

Flurnummer 101, Gemarkung Wald:

Maßnahme Nr.	*Ausgangszustand nach der BNT-Liste*			*Prognosezustand nach der BNT-Liste*			*Ausgleichsmaßnahme*			
	Code	*Bezeichnung*	*Bewertung (WP)*	*Code*	*Bezeichnung*	*Bewertung (WP)*	*Fläche (m^2)*	*Aufwertung*	*Entsiegelungsfaktor*	*Ausgleichsumfang (WP)*
1	G11	Intensiv-grünland	3	B313	Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	12	360 (4 Bäume a 90 m^2)	9	0	3240
Summe Ausgleisumfang in Wertpunkten										*3240*
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang										*3.240*
Summe Ausgleichsbedarf										*2.511*
Differenz										*729*

Maßnahmentyp: Anpflanzen von Einzelbäumen (Laubbäumen á 90 m^2) als Straßenbegleitgrün

Ziel der Maßnahme: Naturschutzfachlicher Ausgleich

Begründung: Als Vermeidungsmaßnahme für die Bebauung ist ein Ausgleich notwendig, dieser durch Laubbaumpflanzungen realisiert wird. Vorteil hiervon ist, dass die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege durch die räumliche Konzentration für Naturhaushalt und Landschaftsbild wirksamer verwirklicht werden kann.

Beschreibung der Maßnahme: Pflanzen von Laubbäumen als Straßenbegleitgrün. Die zu verwendende Pflanzliste befindet sich hierfür in Anlage Nr. 1. Schutzzonenbereich der Versorgungsleitungen ist beim Pflanzen zu beachten (Gasanlagen beiderseits 3,0m, Kabel beiderseits 0,5m, Wasserleitung mit Steuerkabel beiderseits 1,50 m)

Ausführung Herstellung: Grundstückseigentümer Fl.Nr. 101/3

Träger der Umsetzung: Grundstückseigentümer Fl.Nr. 101/3

Dauerhafte Erhaltung und Pflege: Der Ausgleich ist dauerhaft zu erhalten und bedarfsgerecht zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Ausführung Pflege: Die Pflege obliegt dem Grundstückseigentümer Fl.Nr. 101/3

Träger der Erhaltung und Pflege: Grundstückseigentümer Fl.Nr. 101/3

Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Die Maßnahme ist vom Grundstückseigentümer dinglich, zu Gunsten der Gemeinde Wald, zu sichern.

Zeitlicher Ablauf: Die Pflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Gebäulichkeiten herzustellen.

Anlage 1: Pflanzliste „Naturraum 406 – Falkensteiner Vorwald“

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Betula pendula	-	Sand-Birke
Betula pubescens	-	Moor-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	-	Zitter-Pappel, Espe, Aspe
Salix caprea	-	Sal-Weide
Salix fragilis	-	Bruch-Weide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide
Salix viminalis	-	Korb-Weide
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde