Gemeinde Wald

Auszug aus der Niederschrift
über die Sitzung des Gemeinderates Wald vom 13. Dezember 2023

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

4.	**22. Änderung der Ortsabrundung Wald für den Hauptort Wald (8. Änderung)** **a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB** **b) Erneute, verkürzte Auslegung nach §§ 4a Abs. 3 i.v.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Sachverhalt:
Mit Beschluss des Gemeinderats vom 05. Oktober 2023 wurde die Änderung der Ortsabrundung Wald mit der 8. Änderung für den Hauptort Wald beschlossen und zeitgleich die Verwaltung beauftragt, das Änderungsverfahren durchzuführen.
Die Begründung und die erforderlichen Unterlagen wurden mit Bekanntmachung vom 13.10.2023 in der Zeit vom 16.10.2023 bis einschließlich 15.11.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist keine Stellungnahme eingegangen.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:
- Kreiswerke Cham – Abfallwirtschaft
- Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten
- Amt für ländliche Entwicklung
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege München
- Bayerwerk Netz GmbH Schwandorf
- Bund Naturschutz Cham
- Kreisheimatpfleger
- Kreiswerke Cham – Wasserversorgung
- LRA Cham
- Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband
- Staatliches Bauamt
- Deutsche Telekom
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben, so dass Einverständnis mit der Planung angenommen wird:
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

- Bund Naturschutz Cham
- Regionaler Planungsverband
- Staatliches Bauamt

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme ohne Einwände/Bedenken abgegeben:
- Deutsche Telekom vom 13.10.2023
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 13.10.2023
- Kreisheimatpfleger vom 14.10.2023
- Kreiswerke Cham – Abfallwirtschaft vom 16.10.2023
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg vom 20.10.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 07.11.2023
- Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanung vom 15.11.2023
- Amt für ländliche Entwicklung vom 28.11.2023

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.
Diese werden wie folgt abgewogen:

- Landratsamt Cham, SG Bauwesen vom 08.11.2023
Stellungnahme:
Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Einbeziehungssatzung sind nach § 34 Abs. 4 und Abs. 5 BauGB nur dann erfüllt, wenn lediglich einzelne Außenbereichsflächen in den bebauten Ortsteil mit einbezogen werden. Zudem ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die Schaffung von kompakten Siedlungsstrukturen (Nachverdichtung) und die Inanspruchnahme neuer Flächen zu verfolgen. Das heißt, dass vorrangig unbebaute Baulücken innerhalb der bestehenden Ortsabrundungssatzung bzw. innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortschaft für künftige Bebauungen in Anspruch zu nehmen sind.
„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, Fl.Nr. 79/1 (TF) sowie Fl.Nr. 100 (TF), Gemarkung Wald, Gemeinde Wald“ (Seite 6 des Plangehefts).
Laut den uns vorliegenden Unterlagen wird nur eine Teilfläche der Fl.Nr. 101 mit einbezogen. Dies sollte korrigiert werden.

Arbeitsbereich "Bauwesen - technisch":
Die Gemeinde Wald beabsichtigt die 22. Änderung der Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Wald hier: 8. Änderung für den OT Wald.
Der Bereich der vorgesehenen Einbeziehungssatzung stellt isoliert betrachtet grundsätzlich eine städtebaulich bedenkliche, einseitige fingerartige bauliche Entwicklung dar. Nachdem sich gegenüber der Wutzeldorfer Straße jedoch das Baugebiet „Wirtsholz“ befindet, ist die Einbeziehungssatzung städtebaulich noch hinnehmbar.
Es sollte jedoch im Westen zur freien Landschaft eine Bepflanzung vorgesehen werden, um die vorgesehene Bebauung besser in das Landschaftsbild einzubinden und einen harten Übergang abzumildern.
Abwägungsvorschlag:
Der Hinweis, dass nur eine Teilfläche der Fl.Nr. 101, Gemarkung Wald miteinbezogen wird, ist richtig. Der Beschrieb auf Seite 6 des Plangehefts wird korrigiert.
Von einer festgesetzten Bepflanzung im Westen wird abgesehen, da sich hier bereits Gehölze im Bestand befinden und man dem Bauwillen größtmögliche Gestaltungsfreiheit für sein Grundstück einräumen möchte. Hinzuzufügen ist, dass die einzubeziehende Fläche aufgrund der Topographie nicht einsehbar ist. Der naturschutzfachliche Ausgleich wird über das Straßenbegleitgrün erbracht.

- Landratsamt Cham vom 08.11.2023 – Sachgebiet Technischer Umweltschutz
Stellungnahme:
Die Gemeinde Wald plant die 22. Änderung der Ortsabrundungssatzung mit 8. Änderung für den OT Wald.
Anlass der Planung ist eine vorgesehene Bebauung auf der Fl.Nr. 101/3 der Gemarkung Wald.
Das Grundstück Fl.Nr. 101/3 der Gemarkung Wald befindet sich derzeit im Außenbereich. Durch

die Satzungserweiterung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in Wald festgelegt werden.
Der überplante Bereich schließt über die Brücke an die bestehende Innenbereichssatzung und an den Ortskern von Wald an.
In der näheren Umgebung befinden sich keine Störbereiche, die zu Konfliktsituationen im Planungsbereich aus Sicht des Immissionsschutzes führen könnten.
Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen daher keine Einwände gegen die 22. Änderung der Ortsabrundungssatzung mit 8. Änderung für den OT Wald durch die Gemeinde Wald.
Abwägungsvorschlag:
Der Gemeinderat nimmt die zustimmende Stellungnahme zur Kenntnis.

- Landratsamt Cham vom 08.11.2023 - Sachgebiet Naturschutz und Landschaftspflege
Stellungnahme:
Unter 6.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bei der Bestandserfassung wurden 5 WP für die Apfelbäume festgesetzt. Laut dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) wird je nach Bedeutung (mittel, gering und hoch) ein pauschaler Wert (3, 8 und 11-15) definiert. Da die Apfelbäume als Biotop- und Nutzungstyp mittlerer Bedeutung zu bewerten sind, sind in der Ausgleichsermittlung daher 8 WP zu verwenden. Die Berechnung ist an dieser Stelle anzupassen.
Bei 6.2 Ausgleichsermittlung und festgesetzte Maßnahmen werden Bäume a 90 m2 festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Laubbäume handelt. Die Anlage 1 Pflanzliste ist zu kürzen, alle Sträucher sind zu entfernen.
Abschließend sollten die Gehölze grundsätzlich in Form einer Ortsrandeingrünung in Richtung freie Landschaft gepflanzt werden bzw. sollte insgesamt neben einer angemessenen Durchgrünung auch für eine gute Eingrünung gesorgt werden.
Abwägungsvorschlag:
Die Bilanzierung wird im 2. Entwurf dementsprechend angepasst. Es sind nun 4 Einzelbaumpflanzungen notwendig.
Die Sträucher werden aus der Pflanzliste entfernt.
Da bereits im Westen des Flurstücks Bepflanzung vorhanden ist wird von einer festgesetzten Eingrünungsmaßnahme abgesehen. So wird dem Grundstückseigentümer größtmögliche Freiheit gegeben, dass Grundstück weiter mit Bepflanzung zu gestalten, welche sich gut in das Grundstückskonzept integriert.

- Landratsamt Cham vom 08.11.2023 - Sachgebiet Tiefbauverwaltung
Stellungnahme:
Der Landkreis ist als Eigentümer des dortigen Radweggrundstückes betroffen.
Es bestehen keine Einwände.
Abwägungsvorschlag:
Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

- Bayerwerk Netz GmbH Schwandorf vom 08.11.2023
Stellungnahme:
Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.
In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

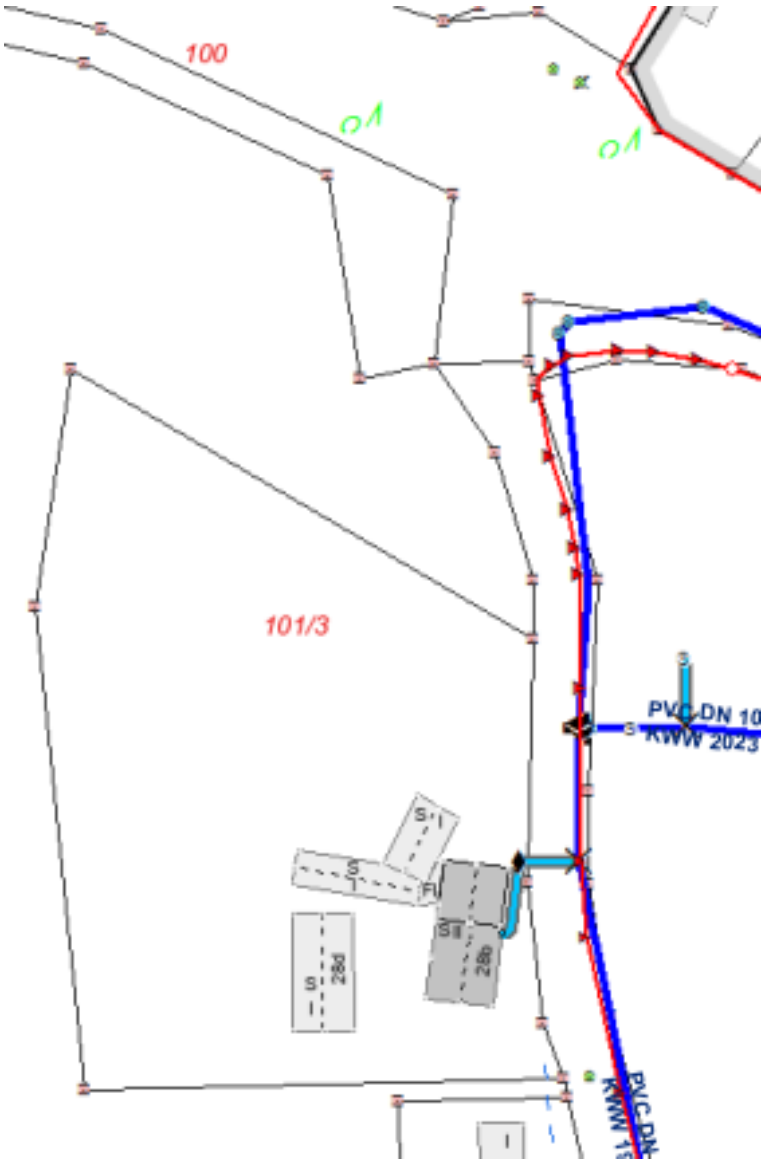
Kabel
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

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

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern.
Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden

dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.
Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.
Für Strom- und Gasanlagen gilt:
Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.
Wir weisen darauf hin, 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 uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Beachten Sie bitte die Hinweise im “Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.
Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html
Abwägungsvorschlag:
Da aufgrund der anstehenden Brückensanierungsmaßnahme die vorhandene Gas- sowie Stromtrasse verlegt wird, besteht kein Konflikt mit den Baumpflanzungen, welche als naturschutzfachlichen Ausgleich erbracht werden müssen. Der Schutzzonenbereich ist bei den Baumpflanzungen zu beachten und einzuhalten (siehe Ergänzung Seite 15).

- Kreiswerke Cham -Wasserversorgung vom 15.11.2023
Stellungnahme:
Mit der geplanten Erweiterung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Wald, besteht Einverständnis, wenn nachfolgende Auflagen erfüllt werden:
Zuständig für die Versorgung des überplanten Bereichs, ist der Hochbehälter Roßbach, mit eingebautem Drucksteigerungspumpwerk (Hochdruckzone).
Die Druckverhältnisse sind ausreichend.
Entlang der Wutzldorfer Straße verläuft eine Versorgungsleitung DN 125 und ein Fernsteuerkabel der Kreiswerke Cham, auf der Seite des Baugebietes „Wirtsholz“, im Bereich des Straßenbanketts. Der Schutzstreifen von 3,0 m ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Der geplanten Baumbepflanzung wird nicht zugestimmt!
Die Fl. Nrn. 101/3 und 103/1 der Erweiterungsfläche, sind bereits bebaut und an das öffentliche Leitungsnetz angeschlossen.
Ein weiteres geplantes Wohngebäude auf der Fl. Nr. 101/3 kann auf Grund des vorhandenen Ortsnetzes, erschlossen und versorgt werden.



Abwägungsvorschlag:
Da aufgrund der geplanten Brückensanierungsmaßnahme im Jahr 2024 die Straßenführung der Wutzldorfer Straße im Bereich der Brücke verändert wird, wird künftig östlich der Wutzldorfer Straße eine große Grünfläche platz finden. Die Baumpflanzungen werden außerhalb des Schutzstreifens stattfinden. Zur Übersicht wird die Trasse des Steuerkabels sowie der Versorgungsleitung mit Schutzstreifen in die Planzeichnung mitaufgenommen. Der Schutzzonenbereich ist bei den Baumpflanzungen zu beachten und einzuhalten (siehe Ergänzung Seite 15).

<u>Beschluss:</u>
1. Der Gemeinderat erhebt das Abwägungsergebnis zum Beschluss.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf in der Fassung vom 13.12.2023 und beauftragt die Verwaltung das Beteiligungsverfahren nach §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erneut verkürzt durchzuführen.

<u>Abstimmungsergebnis:</u> 10 : 0

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Gemeinde Wald, 15.12.2023 **Barbara Haimerl**
1. Bürgermeisterin