

# **Deckblatt**

**O.Nr. 34.08 Wald**

Gemeinde Wald

Ldkrs. Cham

Nach § 34 Abs. 2 BBauG. i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung vom 05.12.1973, geändert durch Gesetz vom 11.11.1974 (GVBl. S. 610) beschließt der Gemeinderat W a l d folgende

S a t z u n g  
=====

§ 1

Die Grenzen der im Sinne des § 34 Abs. 1 BBauG. im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Dangelsdorf, Hirschenbühl, Kolmberg, Mainsbauern, Maiertshof-Sulzbach, Siegenstein, Süssenbach, Wald, Roßbach, Woppmannsdorf und Wutzldorf,

der Gemeinde Wald werden, wie in den als Anlagen Nr. 1 bis 11 dieser Satzung beigefügten Lagepläne M 1:5000 durch Rotumrandung gekennzeichnet, festgelegt.

§ 2

Diese Satzung tritt gem. § 34 Abs. 2 letzter Satz i.V.m. § 16 Abs. 2 Satz 2 und § 12 BBauG. mit der Bekanntmachung der Genehmigung dieser Satzung in Kraft.

Wald, den 04. Oktober 1979.

Gemeinde Wald:

(Hauzenberger)  
1. Bürgermeister. -

Genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Cham vom 11.12.1979  
Nr. 58. 51-610-W.

Wald, den 16. 01.1980

.....  
Unterschrift

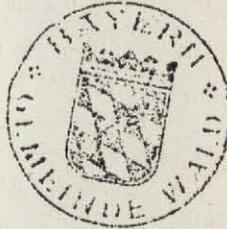


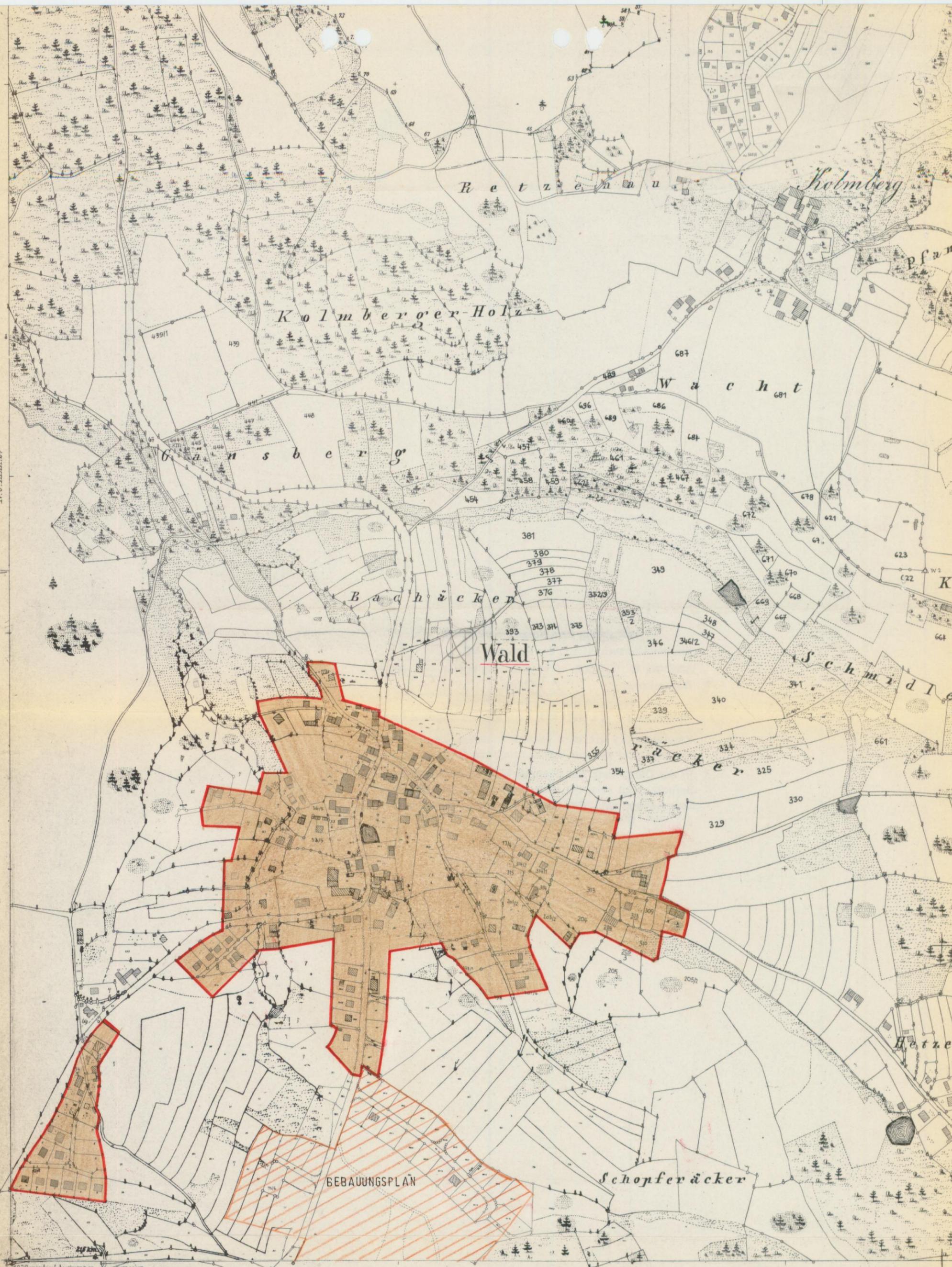
Öffentlich bekannt gemacht am : ~~21. Januar 1980~~  
durch Anschlag an allen Gemeindetafeln und Hinweis auf die  
Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Cham vom  
25.01.1980 Nr. 4 Seite 8 .

Wald, den 06. März 1980

Gemeinde Wald:

*Hauzenberg*  
(Hauzenberger)  
1. Bürgermeister.





N.O. XLII. 24

1832 graphisch bestimmt u. gemessen.

N.O. XLVIII. 25

Anlage Nr. 7

zur Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 2 BBauG  
für die Ortschaft Wald

der Gemeinde Wald

- 4. Okt. 1979

vom .....

Genehmigt durch das Land

ratsamt am 11.12.1979

Chem, den 11.12.1979  
I.A.

*Wanhoff*

Wanhoff  
Regierungsrat z.A.



Bekanntmachung der genehmigten  
Satzung am: 21. Jan. 1980  
.....

Wald

- 6. März 1980

..... den .....

Gemeinde Wald



*Auwamburger*

.....  
Unterschrift

1. Bürgermeister

# **Deckblatt**

**O.Nr. 34.08.I Wald 1. Änderung**

1. A

## Satzung

zur Ergänzung der Satzung für die Ortsabrundung des Ortsteils Wald  
der Gemeinde Wald  
vom 04.10.1979

Nach § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 23 und 24 der GO für den Freistaat Bayern erläßt die Gemeinde Wald folgende, mit Schreiben des Landratsamtes Cham vom 02.05.1991, Az.: 50-610-0.Nr. 34.1., nicht beanstandete Satzung zur Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Wald in der Gemeinde Wald:

### § 1

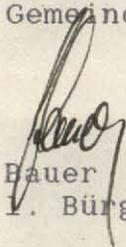
Die Grenzen des im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wald der Gemeinde Wald werden, wie in dem als Anlage 1 dieser Satzung beigefügten Lageplan (M: 1 : 5000) durch Blauumrandung gekennzeichnet, ergänzt.

### § 2

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wald, den 05. Juni 1991

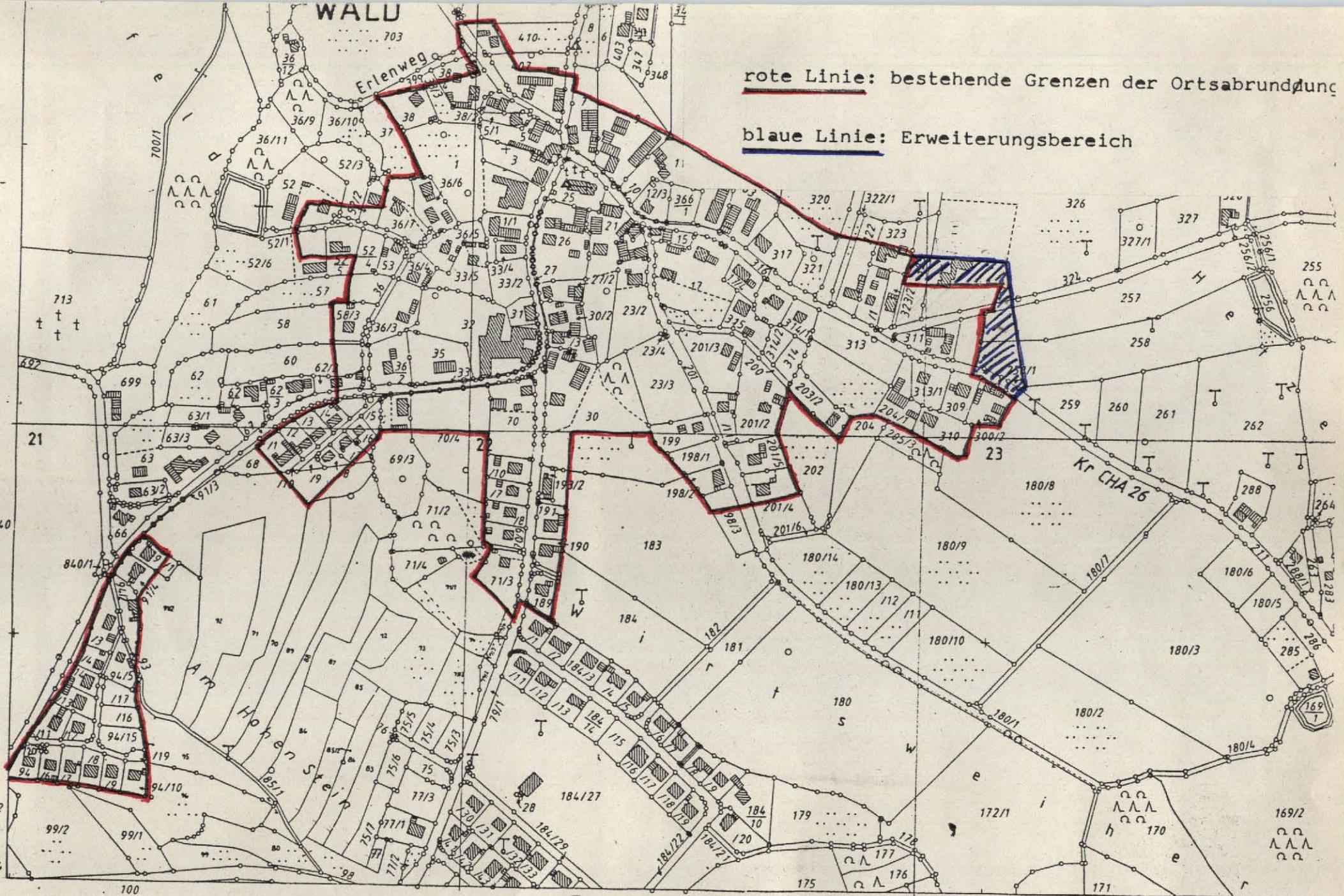
Gemeinde Wald

  
Bauer  
1. Bürgermeister



Anlage 1  
zur Satzung zur Ergänzung der Satzung für die  
Ortsabrundung des Ortsteils Wald der Gemeinde Wald

rote Linie: bestehende Grenzen der Ortsabrundung  
blaue Linie: Erweiterungsbereich



Gemeinde und Gemarkung Wald 172/2 172 NO 48 - 25 field

Hergestellt: 1987

# **Deckblatt**

**O.Nr. 34.08.II Wald 2. Änderung**

**3. Satzungsänderung  
für die Ortsabrundung des Ortsteiles Wald  
der Gemeinde Wald  
vom 04.10.1979**

Nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erläßt die Gemeinde Wald die 3. Änderungssatzung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Wald der Gemeinde Wald:

**§ 1**

Die Grenzen des im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in Zusammenhang des bebauten Ortsteils Wald der Gemeinde Wald werden, wie in dem als Anlage dieser Satzung beige-fügten Lageplan (M 1:5000) durch Blauumrandung gekennzeichnet, geändert und er-gänzt.

**§ 2**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wald, 29.07.1999  
Gemeinde Wald

  
Bauer  
Erster Bürgermeister



WALD 103

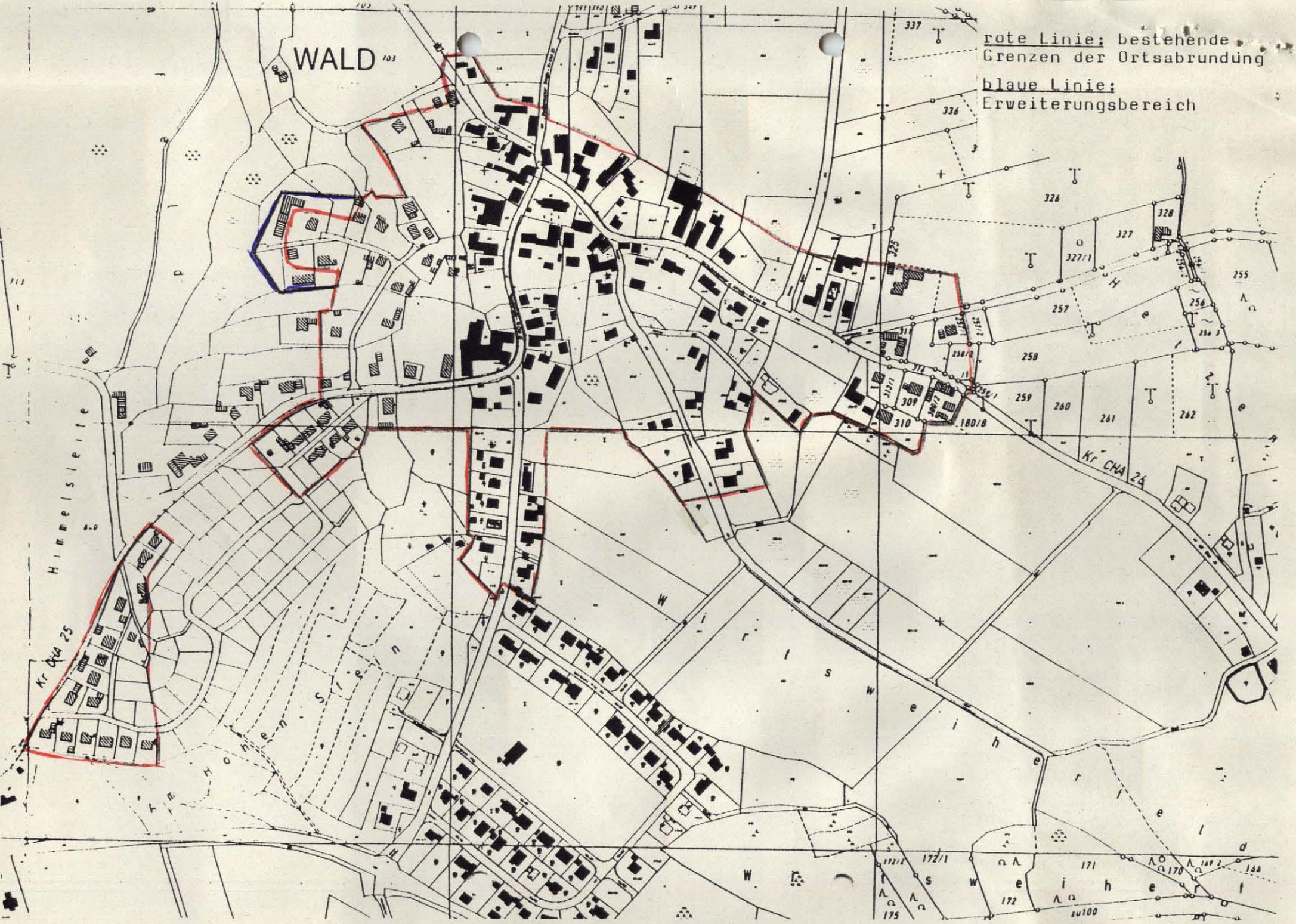
rote Linie: bestehende  
Grenzen der Ortsabrundung

blaue Linie:  
Erweiterungsbereich

Himmelsseite

Kr. CHA 25

Kr. CHA 24



# **Deckblatt**

**O.Nr. 34.08.III Wald 3. Änderung**

## 5. Änderung der Ortsabrundungssatzung

der Gemeinde Wald

vom 21.01.1980

zuletzt geändert am 13.10.2000

für die Ortsteile  
**Dangelsdorf, Hirschenbühl, Kolmberg, Mainsbauern,  
Roßbach, Süssenbach, Sulzbach/Maiertshof, Wald,  
Woppmannsdorf**

Gemäß § 34, Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Art. 23. und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Gemeinde Wald die 5. Änderung zur Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Wald für die Ortsteile Dangelsdorf, Hirschenbühl, Kolmberg, Mainsbauern, Roßbach, Süssenbach, Sulzbach/Maiertshof, **Wald**, Woppmannsdorf:

### § 1

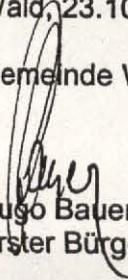
- (1) Die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dangelsdorf, Hirschenbühl, Kolmberg, Mainsbauern, Roßbach, Süssenbach, Sulzbach/Maiertshof, **Wald**, Woppmannsdorf werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2. und 3. Baugesetzbuch geändert und ergänzt, wie sie in der als Anlage dieser Satzung beigefügten Lagepläne durch Blauumrandung dargestellt sind.
- (2) Die Begründung sowie die Lagepläne 1 bis 9 sind Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wald, 23.10.2003

Gemeinde Wald

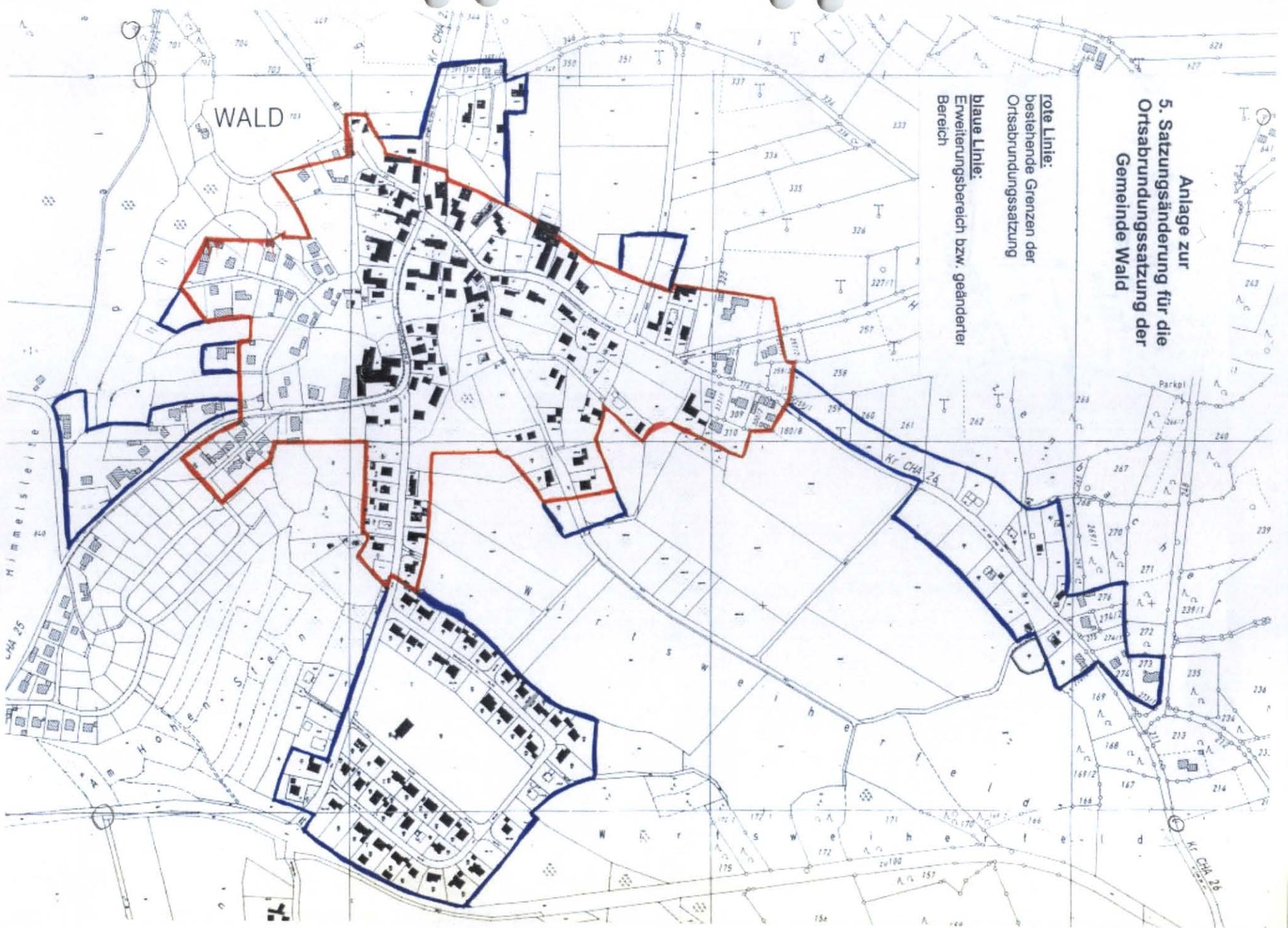
  
Hugo Bauer  
Erster Bürgermeister



**Anlage zur  
5. Satzungsänderung für die  
Ortsabänderungssatzung der  
Gemeinde Wald**

**rote Linie:**  
bestehende Grenzen der  
Ortsabänderungssatzung

**blaue Linie:**  
Erweiterungsbereich bzw. geänderter  
Bereich



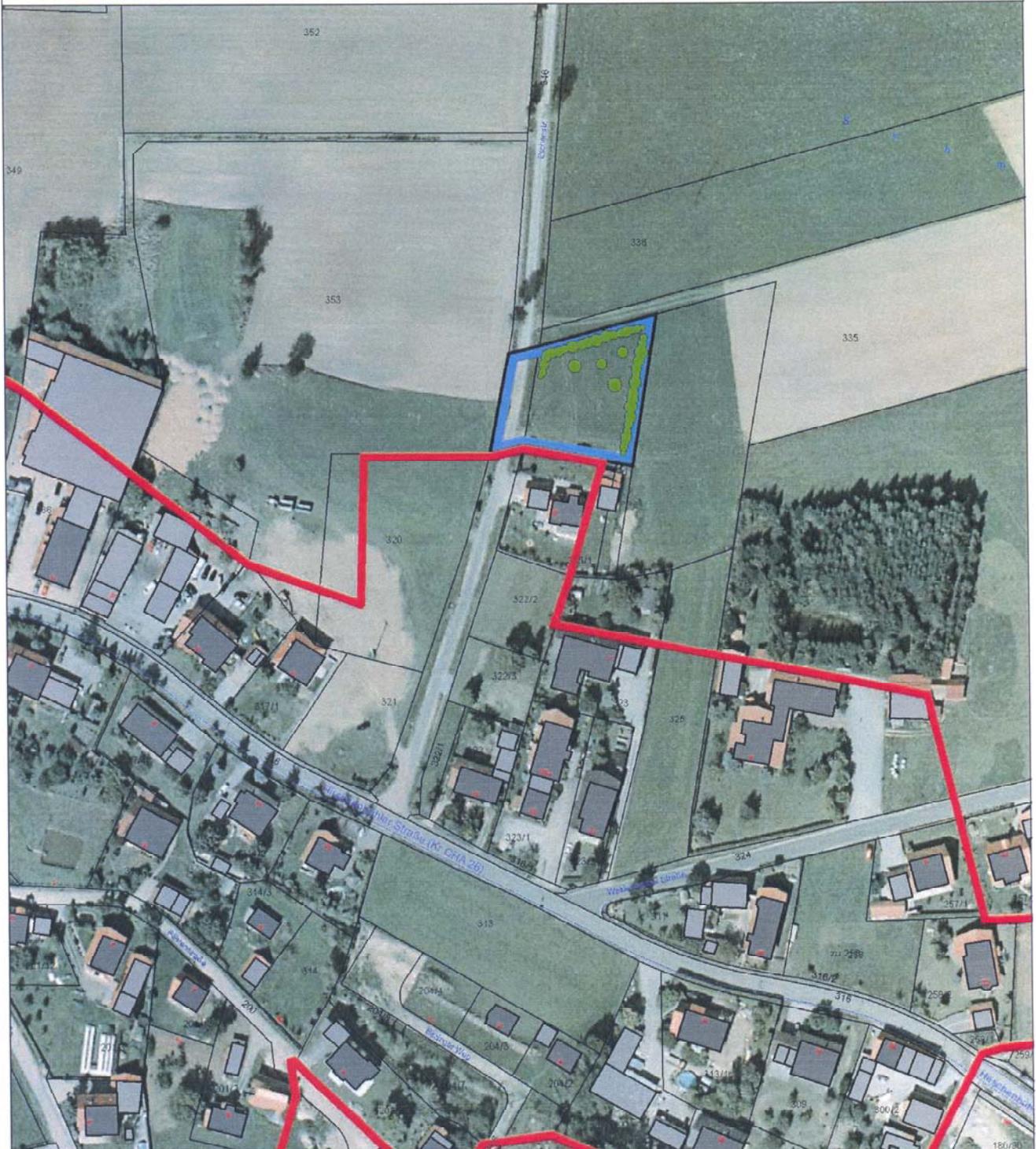
# Deckblatt

O.Nr." ( '\$, "≡'K UX'( "s bXYfi b[

10. ÄNDERUNG ZUR  
ORTSABRUNDUNGSSATZUNG GEMEINDE WALD  
ÄNDERUNG HAUPTORT WALD



M 1:2.000



Zeichenerklärung

- 679 Flurstücksgrenze mit Fl.-Nr.
- Geltungsbereich der Satzung, Bestand
- Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung - Erweiterung
- Ortsrandeingrünung, Planung (2-reihige Heckenpflanzung)
- Einzelbaum (Laub-/Obstbaum), Planung Lage variabel

**10. Änderung der Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Wald  
vom 21.01.1980,  
zuletzt geändert am 04.04.2011,  
für die Ortsteile Wald und Süssenbach**

Gemäß § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Gemeinde Wald die 9. Änderung der Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Wald für die Ortsteile Wald (4. Änderung für den Ortsteil Wald) und Süssenbach (3. Änderung für den Ortsteil Süssenbach).

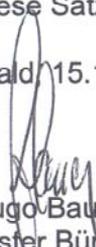
**§ 1**

- (1) Die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Wald und Süssenbach werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 1 bis 3 BauGB geändert und ergänzt, wie sie in den als Anlage dieser Satzung beigefügten Lageplänen durch Blauumrandung dargestellt sind.
- (2) Die Begründung mit dem Lageplan für den Ortsteil Wald sowie die Begründung mit dem Lageplan für den Ortsteil Süssenbach sind Bestandteile dieser Satzung.

**§ 2**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wald 15.10.2012

  
Hugo Bauer  
Erster Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Wald und der Verwaltungsgemeinschaft Wald 23. OKT. 2012.

# **Deckblatt**

**O.Nr. 34.08.V Wald 5. Änderung**

O.Nr. 34.08.V  
Bestandskraft: 18.04.2019 / 19.50

# Entwicklungssatzung in Verbindung mit einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zur Abgrenzung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Hauptorts Wald, des Ortsteils Roßbach und des Ortsteils Hirschenbühl

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) i. V. m. Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wald am 17.04.2019 folgende Satzung beschlossen:

## § 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Hauptorts Wald, des Ortsteils Roßbach und Hirschenbühl werden festgelegt.

## § 2 Abgrenzung/Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Hauptort Wald wird unter Einbeziehung des folgenden Außenbereichsgrundstückes abgerundet:

<u>Fl.Nr.</u>	<u>Lage</u>	<u>Umfang</u>
183/3, Gemarkung Wald	Fichtenstraße	782 m <sup>2</sup>

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Roßbach wird unter Einbeziehung des folgenden Außenbereichsgrundstückes abgerundet:

<u>Fl.Nr.</u>	<u>Lage</u>	<u>Umfang</u>
745 (TF), Gemarkung Wald	Nähe Regensburger Straße	ca. 195 m <sup>2</sup>
745/5 (TF), Gemarkung Wald	Regensburger Straße	ca. 120 m <sup>2</sup>
752 (TF), Gemarkung Wald	Regensburger Straße	ca. 825 m <sup>2</sup>
1324 (TF), Gemarkung Wald	Regensburger Straße	2.766 m <sup>2</sup>
1382 (TF), Gemarkung Wald	Industriestraße	ca. 5 m <sup>2</sup>

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Hirschenbühl wird unter Einbeziehung der folgenden Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

<u>Fl.Nr.</u>	<u>Lage</u>	<u>Umfang</u>
1985/3 (TF), Gemarkung Wald	Nähe Hochholzstraße	1.798 m <sup>2</sup>

## § 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten und abgerundeten Bereiche des Hauptorts Wald und der Ortsteile Roßbach und Hirschenbühl der Gemeinde Wald sind in den beigefügten Lageplänen jeweils vom 12.12.2018 dargestellt. Die Lagepläne sind Bestandteil der Satzung.

## § 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wald, 18.04.2019

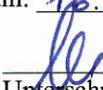
  
Hugo Bauer  
Erster Bürgermeister



### Bekanntmachungsvermerk

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Wald und der Verwaltungsgemeinschaft Wald am  
18.04.2019 Abgenommen am: 16.05.2019

Wald, den 16.05.2019

  
Unterschrift, Dienstbez.



# **Deckblatt**

**O.Nr. 34.08.VI Wald 6. Änderung**

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

WALD  
CHAM  
OBERPFALZ



## 6. Änderung der Ortsabrundungssatzung Hauptort Wald (O.Nr. 34.08.VI)



1. Entwurf vom 07.07.2022
  2. Entwurf vom 06.10.2022
- 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](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

Planverfasser

Greiff & Co. KG

# Deckblatt

## O.Nr. 34.08.VI Hauptort Wald 6. Änderung

## Satzung

### zur 6. 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. 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 09. Dezember 2022 (GVBl. S. 674), erlässt die Gemeinde Wald per Satzungsbeschluss vom 07.02.2023 die folgende Satzung zur 6. Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Wald in der Fassung vom 07.02.2023.

#### § 1 Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich der bisher bestehenden Satzung ist grau hinterlegt umrandet.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

#### § 2 Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzfachliche Ausgleich ist auf der im Lageplan M 1:2000, Fassung vom 07.02.2023, 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 **08. FEB. 2023**

Gemeinde Wald



Haimerl Barbara, 1. Bürgermeisterin



## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wald hat in seiner Sitzung vom 07.07.2022 die 6. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald (O.Nr.34.08.VI) beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 6. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald in der Fassung vom 07.07.2022 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2022 bis 17.08.2022 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 11.07.2022.

Der zweite Entwurf der 6. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald in der Fassung vom 06.10.2022 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2022 bis 07.11.2022 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 14.10.2022.

### 3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 6. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald in der Fassung vom 07.07.2022 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.07.2022 bis zum 17.08.2022.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 6. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald in der Fassung vom 06.10.2022 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.10.2022 bis zum 07.11.2022.

### 4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom 07.02.2023 die 6. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald in der Fassung vom 07.02.2023 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

### 5. Inkrafttreten

Die 6. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald (Erweiterung) (O.Nr.34.08.VI) in der Fassung vom 07.02.2023 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB am 08. FEB. 2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die 6. Änderung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die 6. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald (O.Nr.34.08.VI) 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.

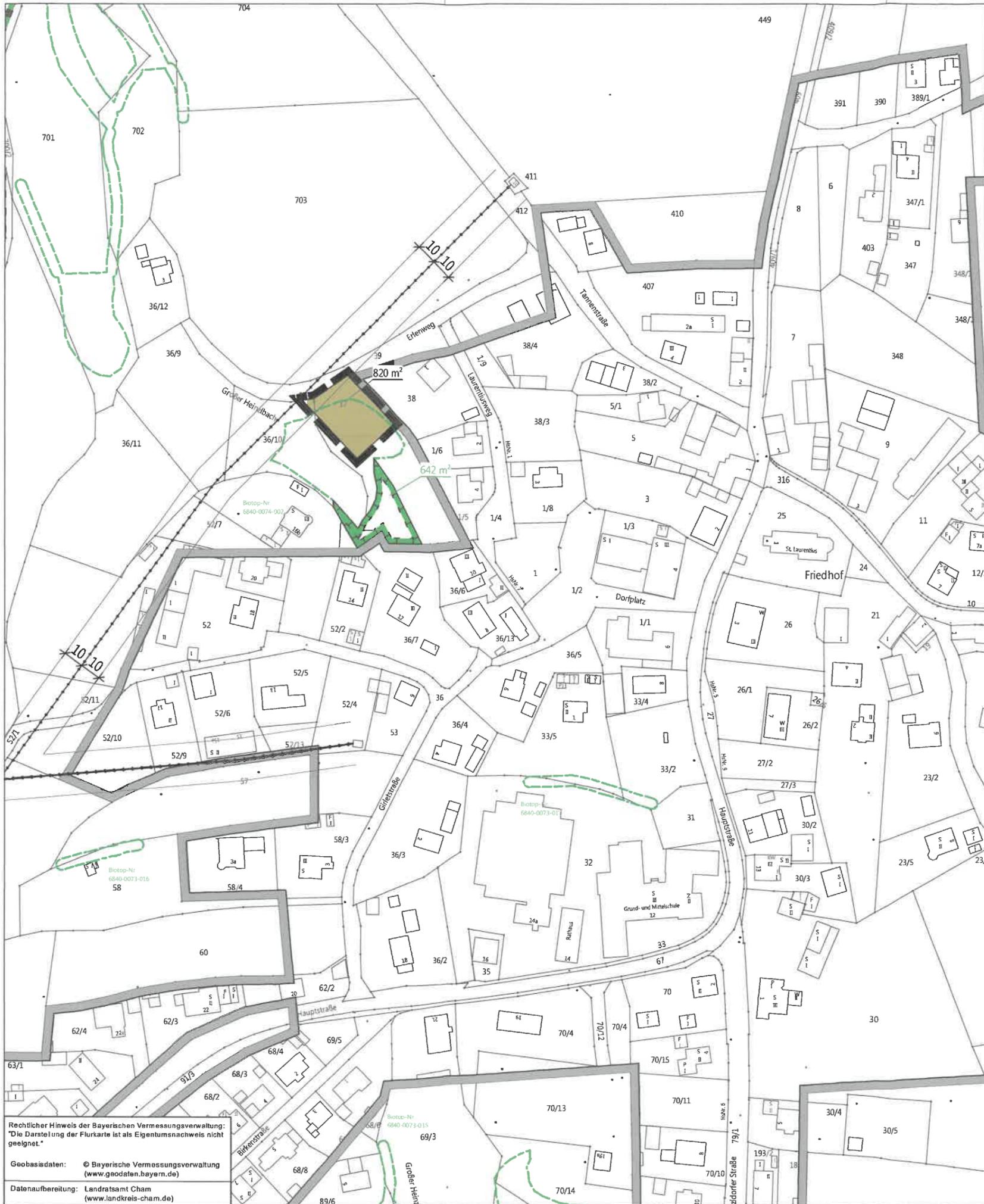
Wald, den 08. FEB. 2023

Gemeinde Wald



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)

 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden

### 15. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung bestehender Satzungsereich  
 Umgrenzung der Erweiterung

## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

 6940-0017-014 amtlich kartiertes Biotop mit Nummer  
 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)  
 20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen

## PLANLICHE HINWEISE

 bestehendes Gebäude  
 1309 bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



## Gemeinde Wald 6. Änderung Ortsabrundungssatzung Hauptort Wald



Planzeichnung  
Maßstab 1:2000

- 1. Entwurf vom 07.07.2022
- 2. Entwurf vom 06.10.2022
- Satzungsfassung vom 07.02.2023



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG  
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunter-Str. 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)

## Begründung

### 1. Beschreibung des Geltungsbereichs

Lediglich der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung der Gemeinde Wald befindet sich im nördlichen Gemeindebereich.

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

Im Bereich der angrenzenden Erweiterungsfläche ist der Hauptort Wald nach dem aktuellen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt, der sich vorrangig aus Wohnnutzungen in offener Bauweise auszeichnet.

Es befindet sich ca. 170 m westlich das Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579.

Auf den Flurstücken Nr. 37 und 36/10, Gemarkung Wald, und innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Flachlandbiotop. Dieser Biotopnutzungstyp wird nach Süden hin erweitert um eine Bebauung zu ermöglichen. Detaillierte Beschreibung erfolgt unter Punkt 8 „Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“.

Die geplante Erweiterungsfläche der 6. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald umfasst die Grundstücke mit der Fl.Nr.36/10 (TF) sowie Fl.Nr. 37 (TF), Gemarkung Wald, Gemeinde Wald. Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche umfasst ca. 820 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich schließt westlich an bereits bebaute Flächen an.

In Richtung Norden, nach der Erschließungsstraße „Erlenweg“ setzen sich landwirtschaftliche Flächen fort.

An der Grundstücksgrenze zwischen Fl.Nr. 37 und 36/10 befindet sich ein Bach „Großer Heinzlbach“ die Erweiterungsfläche. Dieser aber vollkommen inklusive Bewuchs erhalten bleibt.

Über dem Grundstück mit der Flurnummer 36/10 befindet sich eine Freileitung (Mittelspannung) der Bayernwerk Netz GmbH, diese den Geltungsbereich auf westlicher Seite tangiert. Bei Baumaßnahmen ist der vorgeschriebene Sicherheitsabstand einzuhalten.

Die nächstgelegene Staatsstraße St 2650 `Rodinger Straße` befindet sich ca. 1,2 km südlich des Geltungsbereichs.

### 2. Ziel und Zweck

Ziel der 6. Änderung ist die Erweiterung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Wald an städtebaulich sinnvoller Stelle. Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Hauptorts Wald soll somit gesichert und eine Bebauung ermöglicht werden.

Die Fläche der Fl.Nr.37 (TF) und Fl.Nr. 36/10 (TF), Gemarkung Wald, liegt angrenzend an die bereits über Jahre bestehende Bebauung und wurden zum Teil bislang landwirtschaftlich genutzt. Bislang ist diese dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet und soll durch die vorliegende Änderung die bebauten Grundstücke sichern und die Ortsgrenzen sinnvoll erweitern.

Die hier neu geplante Abrundung der Bebauung fügt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung `Wald` ein. Da im Umfeld des Erweiterungsbereiches bereits Gebäude sowie Nebengebäude vorhanden sind, liegt eine städtebauliche Vertretbarkeit zweifelsfrei vor.

### 3. Art und Maß der Baulichen Nutzung und der Bauweise

Hinsichtlich der baulichen Nutzung handelt es sich bei den im Geltungsbereich befindlichen Grundstücken um eine Fläche, die der angrenzenden Wohnbebauung zugeordnet ist und zum Teil landwirtschaftlich genutzt wird.

Hier ist der Neubau eines Wohngebäudes in offener Bauweise geplant.

### 4. Begründung zur 6. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald (Erweiterung)

Anlass der vorliegenden 6. Änderung liegt in der Antragsstellung des Grundstückseigentümers auf Erweiterung der Ortsabrundung Fl.Nr.37 (TF) sowie Fl.Nr. 36/10 (TF), Gemarkung Wald. Der Antragsteller plant den Neubau eines Wohngebäudes in offener Bauweise.

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

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsfläche ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Diese sind von dem Grundstücksbesitzer bzw. dem Vorhabenträger zu tragen und abzugelten.

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: Das Vorhaben 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 im direkten Anschluss an bestehende Bebauung im Osten. Die 6. Änderung sieht die Einbeziehung einer Fläche von 820 m <sup>2</sup> für den Neubau eines Gebäudes vor. Die Planungsfläche rundet den Hauptort Wald zur freien Landschaft hin bzw. am nordwestlichen Ortsrand neu ab. Der Gemeinderat sieht das Vorhaben mit den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Hauptort Wald als vereinbar an.
Nr. 2: Das Vorhaben darf nicht die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung erfüllen.	zutreffend

<p>Nr. 3: Das Vorhaben darf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geplante Nutzung in offener Bauweise → fügt sich in Art, Maß, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die bestehende Bebauung ein. Es sind keine negative Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und keine negativen Emissionen zu erwarten.</li> <li>▪ Planungsfläche ist nur im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung und deren Gebäudebestand erkennbar und fügt sich in diesen ein → keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.</li> <li>▪ Erschließung der Fläche → Ver- und Entsorgung gesichert über vorhandene Sparten im Erlenweg</li> <li>▪ nächstgelegene Biotop: am Grundstück Fl.Nr. 37 und 36/10 gelegenes Flachland-Biotop Nr. 6840-0074-002; Biotopnutzungstyp wird nach Süden erweitert. Charakter wird beibehalten. Ausgleichsmaßnahmen sind unter Punkt 8 detailliert beschrieben.</li> <li>▪ Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579, der Hauptort Wald liegt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet, jedoch keine direkte Nachbarschaft der überplanten Flächen → keine negative Beeinträchtigung der Schutzziele.</li> <li>▪ Lage im Naturpark Oberer Bayer. Wald NP-00007 → geltende Schutzziele sind zu beachten.</li> <li>▪ nächstgelegenes FFH-Gebiet: „Chamb, Regentalau und Regen zwischen Roding und Donaumündung“, ca. 3,8 km nördlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten</li> <li>▪ Natura 2000 Gebiete „Regentalau und Chamtbial mit Rötelseeweihergebiet“ (SPA-DE6741471) ca. 3,8 km nördlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten</li> <li>▪ nächstgelegenes Vogelschutzgebiet: „Regentalau und Chamtbial mit Rötelseeweihergebiet“ (ID 6741-471), ca. 14,5 km nordöstlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten</li> <li>▪ nächstgelegenes Oberflächengewässer: „Großer Heinzlbach“ verläuft an der Grundstücksgrenze zwischen Fl.Nr. 37 und 36/10 und zweigt dann westlich in Richtung Grundstück Fl.Nr. 36/10 ab. Das Gewässer liegt nicht unmittelbar am Erweiterungsbereich. → aufgrund der Erkenntnisse des Gutachtens (siehe Anlage 1), hat ein Abfluss HQ100+15% Klimazuschlag keine negativen Auswirkungen auf den Erweiterungsbereich. Mit Retentionsraumverlust ist auch nicht zu rechnen. → Lage innerhalb des wassersensiblen Bereiches; Bauliche Vorkehrungen sind zu treffen.</li> <li>▪ Weiterentwicklung des bestehenden Biotopnutzungstypen auf Fl.Nr. 37 und 36/10, Gemarkung Wald, durch Ausgleichsmaßnahmen, die neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten.</li> <li>▪ Teilversiegelung des Bodens ist durch die Bebauung zu erwarten.</li> <li>▪ negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten.</li> <li>▪ Keine Boden- und Baudenkmäler im Umfeld vorhanden → keine negative Auswirkung</li> </ul>
--	--

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

## **5. Bedarf**

Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen in der Ortschaft Wald ist nachweislich durch eine Anfrage des Bauwilligen bei der Gemeinde gegeben.

Durch die 6. Änderung der Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückseigentümer Rechnung getragen und der Hauptort Wald sinnvoll weiterentwickelt und abgerundet werden.

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

Innerhalb der geltenden Ortsgrenzen von Wald stehen derzeit keine geeigneten freien Flächen für eine Bebauung zur Verfügung. Die aktuell unbebauten Flächen liegen in Privateigentum, deren Grundeigentümer nicht abgabebereit sind.

Der gegenständlich überplante Bereich kann über das Flurstück Nr. 39 „Erlenweg“ erschlossen werden.

Eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung, die u.a. eine Nachverdichtung von bereits bebauten Grundstücken vorsieht, ist ebenfalls nicht möglich. Die bereits bebauten Grundstücke sind soweit verdichtet, dass eine weitere Verdichtung auszuschließen ist.

Die Flächen der 6. Änderung der Ortsabrundung sollen der bestehenden Bebauung als mögliche Erweiterungsfläche angefügt werden.

Außerdem wird festgestellt, dass aktuell keine anderen freien Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs zur Verfügung stehen. Es entsteht somit ein Planungserfordernis zur 6. Änderung der Ortsabrundungssatzung, die der Gemeinderat am 07.07.2022 einstimmig beschlossen hat.

## **6. Erschließungs- und Auswirkungssituation**

Die verkehrliche Erschließung der Fläche kann über eine Zufahrt zum nördlich gelegenen Erlenweg realisiert werden.

Der Anschluss an die Erschließung mit einer Wasserversorgungsleitung und Kanal im Erlenweg ist gegeben. Bei einem Leitungsanschluss über benachbarte Grundstücke ist 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.

Die Hauptort Wald ist an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. 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 oder (wenn keine Versickerung möglich ist) vergleich mäßig in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. 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 ist vorab zu untersuchen.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht nur mit oberflächennahem Schichtenwasser, sondern auch mit über die Oberfläche ablaufenden Regenwasser zu rechnen ist und daher bauliche Vorkehrungen beim Bau von Lichtschächten, Kellerfenstern etc. gegen Wassereinträge, Vernässungen oder Verschlammungen getroffen werden sollten.

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine bekannten Bodendenkmäler durch die oben genannte Planung betroffen. Bei eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegt der Vorhabensträger der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Ein Anschluss an Stromversorgung bzw. Telekommunikation im Umfeld ist möglich. Bei einem Leitungsanschluss über benachbarte Grundstücke ist durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger privatrechtlich zu sichern, durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit. 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.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Bau-bestand möglich. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Im angegebenen Schutzzonenbereich der 20KV-Leitung bestehen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen. Diese sind zu beachten.

Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis.

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

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.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Das Vorhaben dient der Abrundung des Ortsrandes und dessen Verdichtung von noch freier Fläche, diese umgeben von Bebauung ist.

## **7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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 Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

## **8. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsfläche ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Für die überplante Fläche des Geltungsbereiches wird ein Kompensationsfaktor von 1,0 verwendet, bei der es sich um ein kartiertes Flachlandbiotop handelt. Für die verbleibende Wiese wird ein Faktor von 0,3 zugrunde gelegt.

Nach den Vorgaben von FIS-Natur Online handelt es sich hier um Naßwiesen und Bachlauf mit Gehölzsaum bei Wald (Teilflächen-Nr. 6840-0074-002) im Naturraum Falkensteiner Vorwald.

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

Die Kompensationsflächen sind mit in Kraft treten der Satzung von der Gemeinde Wald an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

### **Ausgleichsermittlung, Vermeidungsmaßnahmen und festgesetzte Maßnahmen:**

Der Erweiterungsbereich beträgt 820 m<sup>2</sup>, davon sind wiederum 555 m<sup>2</sup> kartiertes Flachlandbiotop und 265 m<sup>2</sup> Wiese. Im Bayernatlas Plus wird der Hauptbiotoptyp als Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe bezeichnet. Weitere Biotoptypen sind Gewässer-Begleitgehölze, Unverbautes Fließgewässer, Flachmoor, Streuwiese, magerrasen, Hecken.

Diese Biotopnutzungstypen sollen im südlichen Bereich der Fl.Nr. 37 und 36/10, Gemarkung Wald erweitert werden. Die Erweiterungsfläche besitzt eine Fläche von 635 m<sup>2</sup>, diese sich aus der Größe des Biotops von 555 m<sup>2</sup> und 30% der Wiesenfläche von 265 m<sup>2</sup> zusammensetzt. Der westlich tangierende Bach „Großer Heinzlbach“ kann unberührt vorhanden bleiben.

Der umliegende Bewuchs bleibt erhalten. Dieser wird lediglich durch eine schonenden Form- und Pflegeschnitt zurückgeschnitten.

### **Zusammenfassung:**

**Maßnahmentyp:** Erweiterung des bestehenden Biotopnutzungstyp „Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe“ auf Fl.Nr. 37 und Fl.Nr. 36/10 nach Süden. Innerhalb der Erweiterungsfläche soll zusätzlich im Uferbereich des „Großen Heinzlbach“ Gewässer-Begleitgehölze gepflanzt werden. Das Begleitgehölz soll eine 2-reihige Strauchhecke sein, die sich auf einer Länge von 25 m erstreckt. Die Artenauswahl ist aus der Artenliste des Naturraums „Falkensteiner Vorwald“ auf Seite 12 zu entnehmen

**Lage:** Vorgesehene Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich sind der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen. Ausgleich befinden sich auf dem Grundstück.

**Ziel der Maßnahme:** Charakter der beseitigen Fläche bleibt vorhanden und wird lediglich nur weiter südlich verschoben. Schaffung neuer und Erhalt bestehender Lebensräume für Lebewesen und Vegetation.

**Begründung:** Als Vermeidungsmaßnahme für die Bebauung ist ein Ausgleich notwendig, der als Erweiterung des vorhandenen Flachlandbiotops verwirklicht wird. Vorteil hiervon ist, dass die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege durch die räumliche Konzentration für Naturlandschaft und Landschaftsbild wirksamer verwirklicht werden kann.

**Beschreibung der Maßnahme:** Als Vermeidungsmaßnahme erfolgt die Erweiterung des bestehenden Biotopnutzungstypen auf Fl.Nr. 37 und 36/10 auf einer Fläche von rund 635 m<sup>2</sup>.

**Zeitlicher Ablauf:** In der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode.

**Ausführung Herstellung:** Grundstückseigentümer

**Träger der Umsetzung:** Grundstückseigentümer

**Dauerhafte Erhaltung und Pflege:** Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten und bedarfsgerecht zu pflegen.

Ausgefallene Sträucher, die im Uferbereich gepflanzt werden, sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Für die Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen sind folgende Pflegemaßnahme vorgesehen:

- Extensive Nutzung; Pflege- bzw. Mahdrhythmus 1-2 mal jährlich, die nicht vor dem 01. Juli zu erfolgen hat
- Verbot von Düngung und Pflanzenschutzmittel

**Ausführung Pflege:** Die Pflege obliegt dem Grundstückseigentümer

**Träger der Erhaltung und Pflege:** Grundstückseigentümer

**Rechtliche Sicherung der Maßnahme:** Die Maßnahme ist vom Grundstückseigentümer dinglich zu sichern.

**Artenliste: Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald“**

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	-	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	-	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuss
<i>Crateagus leavigata</i> agg.	-	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	-	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Daphne mezereum</i>	-	Seidelbast
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gewöhnliche Esche
<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Rote Heckenkirsche
<i>Populus tremula</i>	-	Zitter-Pappel, Espe, Aspe
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Pyrus communis</i>	-	Holzbirne
<i>Rhamnus catharticus</i>	-	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum, Pulverholz
<i>Rosa canina</i>	-	Hecken-Hose
<i>Rubus caesius</i>	-	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	-	Brombeere (Artengruppe)
<i>Rubus idaeus</i>	-	Himbeere
<i>Salix aurita</i>	-	Öhrchen-Weide
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	-	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i>	-	Bruch-Weide
<i>Salix purpurea</i>	-	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	-	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	-	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Trauben-Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommer-Linde
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gewöhnlicher Schneeball

**Anlage 1:**

„GUTACHTEN Hochwasserbetroffenheit auf das Vorhaben Ortsabrundungssatzung Wald – BV Kerscher – durch den „Großen Heinzlbach“, Stand 13.12.2022

Vorhaben: **OAR Wald - Kerscher  
Hochwasserbetroffenheit**

Auftraggeber: **Herr Josef Kerscher**

Landkreis: **Cham**

Regierungsbezirk: **Oberpfalz**

**GUTACHTEN**  
**Hochwasserbetroffenheit auf das Vorhaben**  
**Ortsabrundungssatzung Wald – BV Kerscher -**  
**durch den „Großen Heinzlbach“**

Stand: 13.12.2022

**Entwurfsverfasser:**



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

St-Gunter-Straße 4  
D-93413 Cham

T: +49 (0)99 71 200 31 – 10

F: +49 (0)99 71 200 31 – 11

Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)

email: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

Cham, den 13.12.2022

  
Dipl.-Ing. (FH) Christian Simeth

**Antragsteller:**

Josef Kerscher

Tannenstraße 7  
D-93192 Wald

T: +49 (0)94 63 14 95

email: [josef.kerscher@freenet.de](mailto:josef.kerscher@freenet.de)

Wald, den 08. FEB. 2023

  
Josef Kerscher

**VERZEICHNIS DER UNTERLAGEN**

<b>Nr.</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seiten / Maßstab</b>
1.	Erläuterungsbericht	6
2.	Pläne	
2.1.	Übersichtslageplan	1: 5.000
2.2.	WR-LP401 Lageplan „Großer Heinzlbach“ (Stand: 13.12.2022)	1: 250
2.3.	WR-S401 Bachprofile und Längsschnitt (Stand: 13.12.2022)	1: 50/50, 100
3.	Nachweisführung Bachlauf „Großer Heinzlbach“ (Stand: 13.12.2022)	1

**ERLÄUTERUNG**

Stand: 13.12.2022

Anlage 1

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>VORHABENSTRÄGER / VORHABENS BETEILIGTE .....</b>	<b>2</b>
1.1	Vorhabensträger.....	2
1.2	Entwurfsverfasser.....	2
<b>2</b>	<b>ZWECK DES VORHABENS .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>BESTEHENDE VERHÄLTNISSE / AUSGANGSWERTE .....</b>	<b>2</b>
3.1	Lage des Vorhabens.....	2
3.2	Grundwasserverhältnisse .....	2
3.3	Unterhaltungsverpflichtete des Oberflächengewässers .....	2
3.4	Hydrologische Daten .....	2
<b>4</b>	<b>ART UND UMFANG DES VORHABENS.....</b>	<b>4</b>
4.1	Derzeitige Situation .....	4
4.2	Gewählte Lösung / Begründung .....	5
4.3	Nachweisführung .....	5
4.4	Überflutungsschutz .....	6
4.5	Retentionsraum.....	6
<b>5</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>6</b>

**GUTACHTEN**  
**Hochwasserbetroffenheit auf das Vorhaben**  
**Ortsabrundungssatzung Wald – BV Kerscher -**  
**durch den „Großen Heinzlbach“**

Stand: 13.12.2022

**ANLAGE 1**  
**Erläuterungsbericht**

## 1 VORHABENSTRÄGER / VORHABENS BETEILIGTE

### 1.1 Vorhabensträger

Herr Josef Kerscher  
Tannenstraße 7  
D-93192 Wald

### 1.2 Entwurfsverfasser



ALTMANN Ingenieurbüro Co.KG  
Ingenieurgesellschaft für Bauwesen  
St-Gunter-Straße 4  
D-93413 Cham

## 2 ZWECK DES VORHABENS

Anlass der vorliegenden Beurteilung zur Hochwasserbetroffenheit auf das Grundstück der Fl.Nr. 37, Gemarkung Wald durch den „Großen Heinzlbach“, ist die geplante Erweiterung der Ortsabrundungssatzung in Wald.

Angestoßen durch die abgegebenen Stellungnahmen des WWA Regensburg sowie dem SG Wasserrecht des Landratsamtes Cham.

Im Folgenden wird die Nachweisführung des Ausmaßes, durch den HQ100 Abfluss mit zusätzlicher Beaufschlagung durch den Klimaänderungsfaktor von 15%, erläutert.

## 3 BESTEHENDE VERHÄLTNISSE / AUSGANGSWERTE

### 3.1 Lage des Vorhabens

Die geplante Erweiterungsfläche der 6. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald umfasst die Grundstücke mit der Fl.Nr.36/10 (TF) sowie Fl.Nr. 37 (TF), Gemarkung Wald, Gemeinde Wald. Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche umfasst ca. 820 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten des Hauptortes Wald (siehe Anlage 2.1)

### 3.2 Grundwasserverhältnisse

Baugrunduntersuchungen liegen derzeit nicht vor.

### 3.3 Unterhaltungsverpflichtete des Oberflächengewässers

Die Unterhaltungsverpflichtung des „Großen Heinzlbach“, der als Gewässer III. Ordnung kategorisiert werden kann, liegt bei der Gemeinde Wald.

### 3.4 Hydrologische Daten

Die Ermittlung des HQ100 Abflusses vom „Großen Heinzlbach“, Gemeinde Wald wurde vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg durchgeführt und zur Verfügung gestellt.

#### Perlenbach:

UTM32-Ostwert: 743980  
UTM32-Nordwert: 5449625  
GEWKZ: 152295620000000000

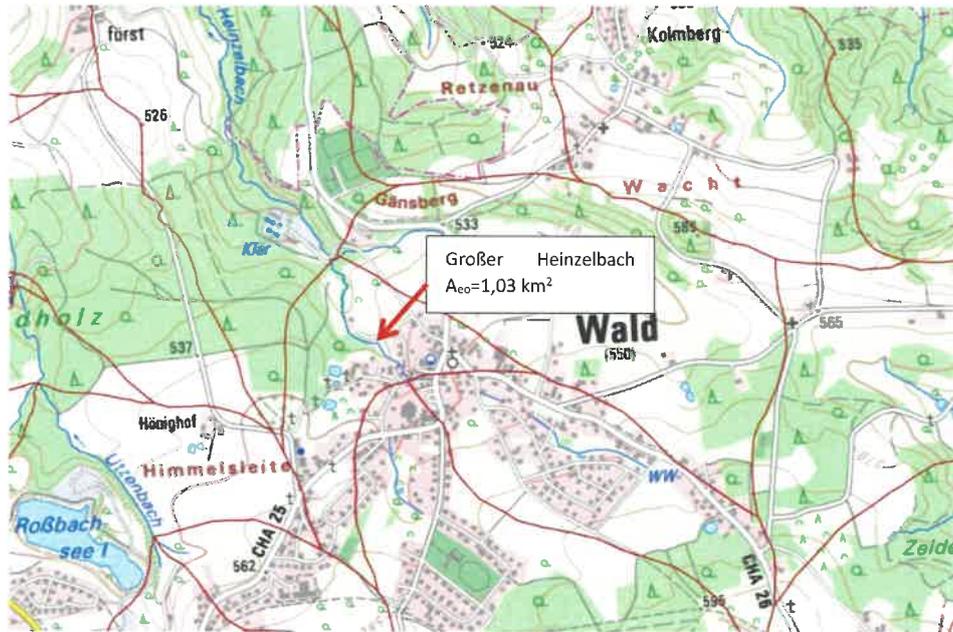


Abb. 1: Übersichtskarte mit Einzugsgebiet

### HQ100 mittels N-A-Modellierung über EGL-Dreieck (vgl. Hypla, Kap. 5.6):

**Steuerung des Berechnungsablaufs**  
Vorgabe der Niederschlagssummen, Steuerung der Einzelberechnung, Zusammenfassung der Ergebnisse

Name Tabellenblatt:

Auszugebende Zellen: F25 H26

N - Dauer (hh:mm)	Niederschlagshöhe (mm)	Fehler	N TGB 1 Abflussbeiwert (-)	Q TGB 1 Qmax (m³/s)
T 100				
0:05	19.20 mm		0.15	0.6788
0:10	27.20 mm		0.18	1.1142
0:15	32.80 mm		0.19	1.4646
0:20	37.10 mm		0.21	1.6132
0:30	43.80 mm		0.22	2.1158
0:45	51.10 mm		0.24	2.4857
1:00	56.70 mm		0.25	2.7753
1:30	59.70 mm		0.26	2.6830
2:00	61.90 mm		0.27	2.4992
3:00	65.10 mm		0.27	2.0577
4:00	67.60 mm		0.28	1.7548
6:00	71.20 mm		0.29	1.3514
9:00	75.00 mm		0.30	1.0141
12:00	77.90 mm		0.30	0.8210
18:00	82.20 mm		0.31	0.6051
24:00	85.40 mm		0.32	0.4858
48:00	111.20 mm		0.36	0.3626
72:00	127.40 mm		0.39	0.2949

Abb. 2: Ergebnis der N-A-Modellierung:  $HQ_{100} = 2,7 \text{ m}^3/\text{s}$ ;  $Hq = 2621 \text{ l/s} \cdot \text{km}^2$

Um eine langfristige Aussage treffen zu können, wird für die weiteren Berechnungen der HQ100 Abfluss mit 15% beaufschlagt. Somit ergibt sich ein maßgebender Lastfall von  $3,1 \text{ m}^3/\text{s}$  bzw.  $3.015 \text{ l/s}$ .

Diese 15% stellt den Prognosezustand dar, der zu erwartende Klimaänderungen beinhaltet.

## 4 ART UND UMFANG DES VORHABENS

### 4.1 Derzeitige Situation

Derzeit ist das Flurstück 37, Gemarkung Wald als Wiese genutzt, auf dem sich teilweise ein Biotop befindet. Der „Große Heinzlbach“ befindet sich in etwa auf der Grundstücksgrenze zwischen den beiden Flurnummern 37 und 36/10.



*Abb. 3: Blick Nordwesten in Richtung Südosten*



*Abb. 4: Blick Südosten in Richtung Nordwesten*



*Abb. 5: Blick bachabwärts in Richtung Erlenweg*

#### **4.2 Gewählte Lösung / Begründung**

Um eine Hochwasserbetroffenheit ausschließen zu können, wird mittels 1-Dimensionaler Bemessung eine Nachweisführung durchgeführt, um garantieren zu können, dass der HQ100 Abfluss incl. 15% Prognoseaufschlag innerhalb des Bachquerschnittes gehalten werden kann.

#### **4.3 Nachweisführung**

Zur Nachweisführung (siehe Anlage 3) wurde die empirische Fließformel von Manning/Strickler verwendet.

Der Manning/Strickler-Beiwert wurde zu 30 m/s gewählt, da der Bauchlauf als natürliches Flussbett mit verkrautetem Ufer einzuordnen ist.

Die Bemessung wurde anhand dreier Bachprofile durchgeführt, diese zuvor vor Ort vermessen wurden. Der vermessene Bachlauf wurde zudem in die vorliegenden Befliegungsdaten eingearbeitet, umso aussagekräftige Bachprofile mit umliegenden Gelände erzeugen zu können (siehe Anlage 2.2 in Verbindung mit 2.3).

Dabei wurde mithilfe der Stationierung, der ermittelten Sohlhöhen in m.ü.NHN, der Tiefe und Breite des Bachlaufs und der Böschungsneigung, der daraus resultierende Abfluss und dessen Geschwindigkeit berechnet.

Der bemessene Abfluss des vorgefundenen „Großen Heinzlbach“ beträgt zum einen 3.923 l/s und 4.899 l/s. Dies entspricht einem weitaus höheren Abfluss als der prognostizierte Abfluss von 3.105 l/s.

Die Nachweisführung kann somit positiv bewertet werden.

Die detaillierte Berechnung mit den Ergebnissen ist unter der Anlage 3 einzusehen.

#### 4.4 Überflutungsschutz

Aufgrund der Nachweisführung aus Punkt 4.3 kann der Überflutungsschutz bzgl. HQ100 mit dem eingerechneten „Klimaänderungsfaktor“ von 15% eingehalten werden und ist als positiv für das Vorhaben Kerscher zu bewerten.

#### 4.5 Retentionsraum

Anhand der erstellten Bachprofile sowie der eingetragenen Grenzen des Geltungsbereiches ist zu erkennen, dass der maßgebende Lastfall innerhalb des Bauprofiles abfließt. Anhand der Nachweisführung kann festgestellt werden, dass keine Überschwemmung innerhalb des Geltungsbereiches auftreten wird. Sollte es bei der Baumaßnahme zur Auffüllung/ Angleichung des Grundstückes kommen, ist aus diesem Grund auch kein Retentionsraum auszugleichen.

### 5 Fazit

Aufgrund der in letzter Zeit vermehrt auftretenden Überflutungen, welche auf den zunehmenden Klimawandel und den daraus resultierenden Starkregenereignissen zurückzuführen sind, wird verstärkt darauf geachtet die Bevölkerung mit ihren bestehenden, aber auch wie in diesem Fall zukünftigen Anwesen, vor diesen Naturgewalten bestmöglich zu schützen.

Aus diesem Grund wurde auch von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg, als auch vom Sachgebiet Wasserrecht, Landratsamt Cham hingewiesen, diese Nachweisführung vorab zu erstellen, da sich die Erweiterung des Geltungsbereiches zum Teil innerhalb eines gekennzeichneten wassersensiblen Bereiches befindet.

Aufgrund der vorangegangenen Nachweise kann eine Überflutung des Geltungsbereiches durch einen HQ100 Abfluss mit berücksichtigten Klimaänderungsfaktor von 15% ausgeschlossen werden. Betrachtet man die Bachprofile genauer ist auch noch eine zusätzliche Sicherheit durch das beiderseits ansteigende Ufer beinhaltet.

Im Rahmen dieses Gutachtens kann jedoch keine Aussage auf die Höhe des Grundwasserstandes und eventuelle Schichtenwasservorkommen sowie wild abfließendes Hangwasser getroffen werden.

Daraus resultierende Vorkehrungen sind im Rahmen der Planungen des Vorhabens zu treffen.

**GUTACHTEN**  
**Hochwasserbetroffenheit auf das Vorhaben**  
**Ortsabrundungssatzung Wald – BV Kerscher -**  
**durch den „Großen Heinzlbach“**

Stand: 13.12.2022

**ANLAGE 2**

**Pläne**



Lage des Vorhabens

Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	gepr. am	Name

## GENEHMIGUNGSPLANUNG

Vorhaben:	<b>OAR Wald Kerscher</b>	Projekt Nr.:	<b>4261-22</b>	Ident Nr.:	<b>WR-ÜLP401</b>
Bauherr:	<b>Josef Kerscher</b> Tannenstr. 7 93192 Wald	Plan Nr.:		Beilage Nr.:	<b>2.1</b>
Maßstab:	<b>1: 5.000</b>	Beurteilung des Hochwasserabflusses "Großer Heinzlbach" - ÜBERSICHTSLAGEPLAN -	Datum:	Name:	
			entw.	08.12.2022	DeL
			gez.	13.12.2022	DeL
			gepr.	13.12.2022	SiC

**AI ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURGESSELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gurthner-Straße 4  
D-93418 Cham  
FON +49 (0)99 74 200 31-10  
FAX +49 (0)99 71 200 31-11  
Internet: www.altmann-ingenieure.de  
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Vorhabensträger:

Josef Kerscher  
Tannenstr. 7  
D-93192 Wald

Wald, **08. FEB 2023** (Datum)

*(Handwritten Signature)*  
(Unterschrift)



**Legende:**

- 931/2 bestehender Grenzverlauf mit Angabe von Grenzsteilage und Flurnummer
- bestehender Böschungverlauf
- 0+010 Stationierung Bachlauf
- 0+010 Stationierung Bachprofile
- 0+011.019 Stationierung Bachprofile
- Umgrenzung der Erweiterung (OAR Wald)

Höhensystem:	DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)
Koordinatensystem:	ETRS89 / UTM32 (Universale Transversale Mercator-Projektion Zone 32)
Aufnahmedatum:	07.12.2022

Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	gepr. am	Name

GENEHMIGUNGSPLANUNG					
Vorhaben:	OAR Wald Kerscher	Projekt Nr.:	4261-22	Ident Nr.:	WR-LP401
Bauherr:	Josef Kerscher Tannenstr. 7 93192 Wald	Plan Nr.:		Beilage Nr.:	2.2
Maßstab:	1:250	Beurteilung des Hochwasserabflusses "Großer Heinzlbach" - LAGEPLAN -	Datum:	Name:	
			entw. 08.12.2022	DeL	
			gez. 09.12.2022	DeL	
			gepr. 13.12.2022	SIC	

**ALTMANN INGENIEURBÜRO**  
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Ganghofer-Strasse 4  
D-93478 Cham  
FON +49 (0)93 71 200 31 - 10  
FAX +49 (0)93 71 200 31 - 11  
Internet: www.altmann-ingenieurs.de  
e-mail: info@altmann-ingenieurs.de

Vorhabensträger:  
Josef Kerscher  
Tannenstr. 7  
93192 Wald

13. FEB. 2023  
(Datum)

*Kerscher*  
(Unterschrift)



# **GUTACHTEN**

**Hochwasserbetroffenheit auf das Vorhaben  
Ortsabrundungssatzung Wald – BV Kerscher -  
durch den „Großen Heinzlbach“**

Stand: 13.12.2022

## **ANLAGE 3**

**Nachweisführung Bachlauf  
„Großer Heinzlbach“**



**Auswirkungen des HQ100 +15% Abflusses  
 durch den "Großen Heinzlbach" auf Fl.Nr. 37, Gemarkung Wald  
 Gemeinde Wald - Lkr. Cham  
 4261-22 OAR Wald - Kerscher**

**Formeln für offene Gerinne (Bautabellen f. Ing.: Schneider Aufl. 14 S. 13.20):**

$$R_{hy} = A / I_U \qquad v = k_{st} * R_{hy}^{2/3} * I^{1/2} \qquad Q = v * A$$

offener Graben - HQ100+15% = 3.105 l/s

Stationierung	WSP	Tiefe	Sohle	Breite oben	Breite unten	Fläche	Iu	Rhy	kst	Länge	D h	Is	v	Q	Q
m. km	m üNN	m	m üNHN	m	m	m <sup>2</sup>	m	m		m	m	%	m/s	l/s	m <sup>3</sup> /s
Bachprofil A-A 46,57	526,44	0,47	525,97	2,43	0,78	0,753	1,73	0,436							
Bachprofil B-B 27,64	525,28	0,42	524,86	3,43	2,17	1,176	2,93	0,402	30	18,93	1,11	5,86	4,067	3923,428	3,923
Bachprofil C-C 8,53	524,56	0,56	524,00	3,59	1,35	1,383	2,60	0,532	30	19,11	0,86	4,50	3,829	4899,148	4,899

Gewässer: natürliches Flussbett, Ufer verkrautet



k<sub>ST</sub> = 30

Bachprofil A-A      1 : 1,75  
 Bachprofil B-B      1 : 1,5  
 Bachprofil C-C      1 : 2,0

aufgestellt:

13.12.2022

# **Deckblatt**

**O.Nr. 34.08.VII Wald 7. Änderung**

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

WALD  
CHAM  
OBERPFALZ



## 7. Änderung der Ortsabrundungssatzung Hauptort Wald (O.Nr. 34.08.VII)

Entwurf vom 04.04.2023  
Satzungsfassung vom 01.06.2023

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



# **Deckblatt**

## **O.Nr. 34.08.VII Hauptort Wald 7. Änderung**

## Satzung

### zur 7. 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. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 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. 2023 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 09. Dezember 2022 (GVBl. S. 674), erlässt die Gemeinde Wald per Satzungsbeschluss vom 01.06.2023 die folgende Satzung zur 7. Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Wald in der Fassung vom 01.06.2023.

#### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des Erweiterungsbereichs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB für den im Zusammenhang bebauten **Hauptort Wald**, Gemeinde Wald, werden, wie im beiliegenden Lageplan M 1:2000 durch die gekennzeichnete Fläche, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erweitert. Der Geltungsbereich der bisher bestehenden Satzung ist grau hinterlegt umrandet. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

#### § 2 Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzfachliche Ausgleich ist auf der im Lageplan M 1:2000, Fassung vom 01.06.2023, 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 07. JUNI 2023

Gemeinde Wald



Haimerl Barbara, 1. Bürgermeisterin



## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wald hat in seiner Sitzung vom 04.04.2023 die 7. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald (O.Nr.34.08.VII) beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 7. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald in der Fassung vom 04.04.2023 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2023 bis 17.05.2023 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 05.04.2023.

### 3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 7. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald in der Fassung vom 04.04.2023 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2023 bis zum 17.05.2023.

### 4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom 01.06.2023 die 7. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald in der Fassung vom 01.06.2023 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

### 5. Inkrafttreten

Die 7. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald (Erweiterung) (O.Nr.34.08.VII) in der Fassung vom 01.06.2023 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB am 07. JUNI 2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die 7. Änderung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die 7. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald (O.Nr.34.08.VII) 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.

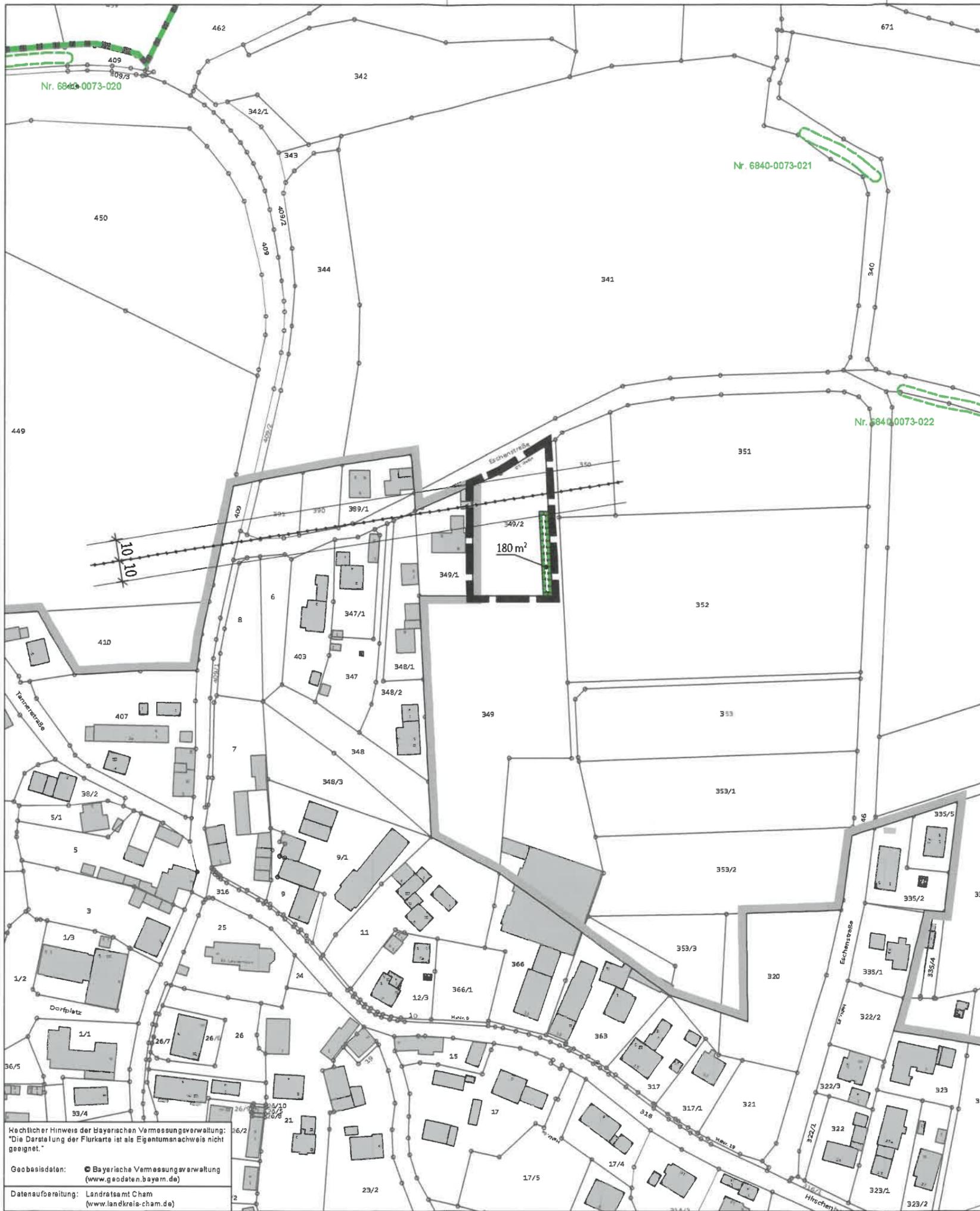
Wald, den 07. JUNI 2023

Gemeinde Wald



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)

 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden

### 15. Sonstige Planzeichen

 15.13 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der bestehenden Satzung

 15.13 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

 6940-0017-014 amtlich kartiertes Biotop mit Nummer

 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)

 20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen

## PLANLICHE HINWEISE

 bestehendes Gebäude

 1309 bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



**Gemeinde Wald**  
**7. Änderung Ortsabgrenzungssatzung**  
**Hauptort Wald**



**Planzeichnung**  
Maßstab 1:2000

Entwurf vom 04.04.2023  
Satzungsfassung vom 01.06.2023

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

St.-Gunther-Str. 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

Kleiner 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)

## Übersichtslageplan



GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

WALD  
CHAM  
OBERPFALZ



## 7. Änderung der Ortsabrundungssatzung Hauptort Wald (O.Nr. 34.08.VII) - Begründung -

Entwurf vom 04.04.2023  
Satzungsfassung vom 01.06.2023



Planverfasser:

 **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO

INGENIEURKAMMER FÜR PFLANZEN

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)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Geografische Lage, Topografie.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation.....</b>	<b>5</b>
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	5
<b>4</b>	<b>Voraussetzungen .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>7</b>
5.1	Erschließung.....	7
5.1.1	Verkehrerschließung .....	7
5.1.2	Trinkwasserversorgung .....	7
5.1.3	Schmutzwasserentsorgung .....	7
5.1.4	Niederschlagswasserentsorgung.....	7
5.1.5	Stromversorgung / Telekommunikation .....	7
5.1.6	Abfallentsorgung .....	9
5.1.7	Brandschutz .....	9
5.2	Immissionsschutz .....	9
5.2.1	Verkehr .....	9
5.2.2	Landwirtschaft.....	9
5.3	Naherholung .....	9
5.4	Biotope .....	9
5.5	Natur- und Landschaftsschutz .....	10
5.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	10
5.7	Baugrund und Bodenverhältnisse .....	11
5.8	Wasser .....	11
5.9	Altlasten.....	11
5.10	Denkmalschutz .....	11
5.11	Orts- und Landschaftsbild .....	11
<b>6</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....</b>	<b>12</b>
6.1	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs .....	12
6.2	Ausgleichsermittlung und festgesetzte Maßnahmen .....	13

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in Wald.

Ziel der Bauleitplanung ist die Einbeziehung von im Außenbereich gelegenen Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ort von Wald an städtebaulich sinnvoller Stelle.

Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Ortsteils soll somit langfristig gesichert werden.

Die vorgesehene Bebauung soll sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die umliegenden Bebauungen üben bereits eine städtebauliche Prägung auf die Planungsfläche aus.

Zweck der Planung ist eine bedarfsgerechte Ortsrandarrondierung im Norden.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsflächen ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Dieser kann vom Grundstücksbesitzer direkt am Grundstück erbracht werden. Die festgesetzte Ausgleichsfläche soll die neue Baufläche hin zum neuen Ortsrand bzw. zur freien Landschaft hin ingrünen.

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

## 2 Geografische Lage, Topografie

Die Gemeinde Wald befindet sich südwestlich im Landkreis Cham, etwa 24 km von der Kreisstadt Cham entfernt.

Die Planungsfläche befindet sich im Norden vom Zentrum der Gemeinde Wald.

Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiese, Acker) an. Nördlich der Planungsfläche befinden sich die Eschenstraße, diese auch der verkehrlichen Erschließung dient. Im Westen befindet sich bereits über Jahre Wohnbebauung, die die Planungsfläche städtebaulich prägt.



Die Planungsfläche wurde bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt, demnach sind keine Gehölzstrukturen vorhanden.

Der Geltungsbereich ist von Süden nach Norden geneigt.

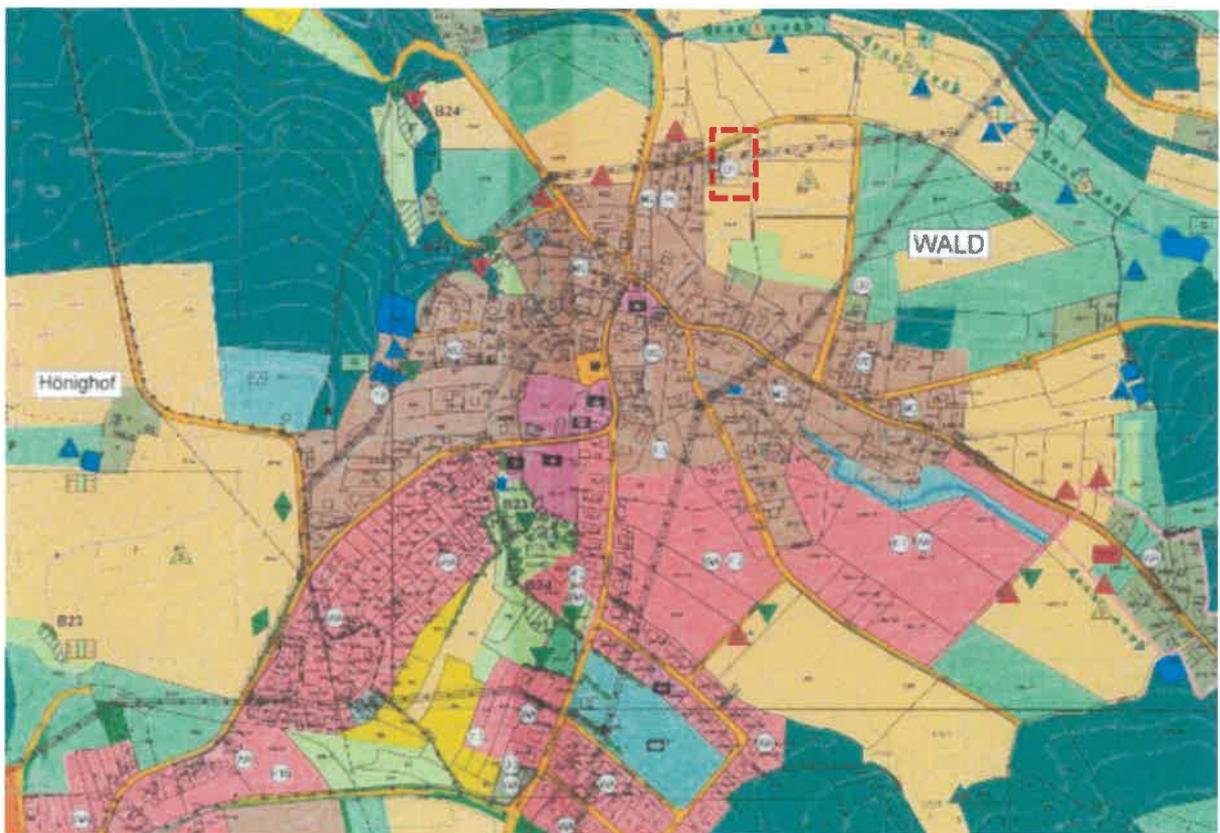
Der Erweiterungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 2.226 m<sup>2</sup> (0,22 ha).

Hierfür muss ein Ausgleich von 1.366 WP erbracht werden.

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald vom 20.12.2002 ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Lage der Planungsflächen (rot) im wirksamen Flächennutzungsplan Wald, o.M.

#### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Westen schließt sich der bebaute Ort mit bestehender Ortsatzung an, der vorrangig wohnbaulich genutzt wird.

Die Planungsflächen selbst liegen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Somit ergibt sich das Erfordernis zur Einbeziehung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

### 4 Voraussetzungen

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

<b>Voraussetzung nach § 34 Abs. 5 BauGB</b>	<b>Anwendung auf die Planungsfläche</b>
<p>Nr. 1: Das Vorhaben muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.</p>	<p>Die Fläche befindet sich in städtebaulich sinnvoller Lage im Anschluss an die bestehenden Wohnbebauungen und Straßen. Der Gemeinderat sieht die Erweiterung mit den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Hauptort Wald als vereinbar an.</p>
<p>Nr. 2: Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird.</p>	<p>Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.</p>
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geplante Bebauung: Wohnbebauung → keine negativen Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und keine negativen Emissionen zu erwarten</li> <li>▪ Erschließung der Fl.Nr. 349/2, Gemarkung Wald erfolgt über eine Zufahrt zur Fl.Nr. 346 (Eschenstraße) → Ver- und Entsorgung ist gesichert.</li> <li>▪ nächstgelegenes Flachland-Biotop befindet sich 180m nordöstlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten</li> <li>▪ nächstgelegenes Landschaftsschutzgebiet: „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579) befindet sich in etwa 270m nordwestlich des Geltungsbereiches → keine negative Beeinträchtigung zu erwarten.</li> <li>▪ nächstgelegenes FFH-Gebiet: „Chamb, Regentalaue und Regen zwischen Roding und Donaumündung“, ca. 3,6 km nördlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten</li> <li>▪ nächstgelegenes Naturschutzgebiet: „Regentalaue zwischen Kirchenrohrbach und Zening“, ca. 270m nordwestlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten</li> <li>▪ Natura 2000 Gebiete „Regentalaue und Chamtbatal mit Rötelseeweihergebiet“ (SPA-DE6741471) ca. 14 km nordöstlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten</li> <li>▪ nächstgelegenes Vogelschutzgebiet: „Regentalaue und Chamtbatal mit Rötelseeweihergebiet“ (ID 6741-471), ca. 14 km nordöstlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten</li> <li>▪ keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden</li> <li>▪ nächstgelegenes Oberflächengewässer: 370 m nordöstlich des Geltungsbereiches → keine Betroffenheit durch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, HQextrem oder HQ100 → Lage außerhalb vom wassersensiblen Bereich</li> <li>▪ Schaffung von neuen Eingrünungen/ Bepflanzungen durch Ausgleichsmaßnahmen → Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen. → Randeingrünung</li> <li>▪ Teilversiegelung des Bodens ist durch die Bebauung zu erwarten.</li> <li>▪ negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten</li> </ul>

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 erfolgt über eine Zufahrt zur Eschenstraße (Fl.Nr. 346, Gemarkung Wald).

#### **5.1.2 Trinkwasserversorgung**

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

#### **5.1.3 Schmutzwasserentsorgung**

Die Kanalisation ist in diesem Bereich im Mischsystem aufgebaut.

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

#### **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, (wenn möglich) zu versickern oder (wenn keine Versickerung möglich ist) vergleichsmäßig in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. 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.

Das Gelände ist von Süden nach Norden geneigt. 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht nur mit oberflächennahem Schichtenwasser, sondern auch mit über die Oberfläche ablaufenden Regenwasser zu rechnen ist und daher bauliche Vorkehrungen beim Bau von Lichtschächten, Kellerfenstern etc. gegen Wassereinbrüche, Vernässungen oder Verschlammungen getroffen werden sollten.

#### **5.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation**

Ein Anschluss an Stromversorgung bzw. Telekommunikation im Umfeld ist möglich. Bei einem Leitungsanschluss über benachbarte Grundstücke ist durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger privatrechtlich zu sichern, durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

Im angegebenen Schutzzonenbereich der 20KV-Leitung bestehen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen. Diese sind zu beachten.

Hinweise der Telekom:

Es wird beantragt, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- – auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- – eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- – die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- – 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.
- – Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Hinweise der Bayern Netz GmbH:

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich 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. Es wird darauf hingewiesen, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV" bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badeweihern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten. - Bei Spiel-, Sport und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m, - bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m, - bei Badeweihern mindestens 8,6 m.

Eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich sein. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind uns rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die

Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

### **5.1.6 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis.

### **5.1.7 Brandschutz**

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.

## **5.2 Immissionsschutz**

### **5.2.1 Verkehr**

Durch die 120m westlich entfernte „Reichenbacher Straße“ sowie die direkt angrenzenden „Eschenstraße“ sind keine erheblichen Einwirkungen zu erwarten.

Fremdenverkehr findet in direkter Umgebung des Geltungsbereiches nicht statt.

### **5.2.2 Landwirtschaft**

Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches sind keine landwirtschaftlichen Anwesen angeordnet.

Es setzen sich umliegend landwirtschaftliche Nutzflächen fort, diese 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.

## **5.3 Naherholung**

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

Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Der nächstgelegene Wanderweg verläuft an der Eschenstraße. Der Pfaffensteiner Rundweg Wd02 ist ein örtlicher Wanderweg, der aber von dieser Satzung nicht negativ betroffen ist.

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

## **5.4 Biotop**

Es befindet sich kein kartiertes Biotop innerhalb oder direkt angrenzend an den Geltungsbereich. Das nächstgelegene ist 180 m nordöstlich entfernt.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind auf der Planungsfläche keine Gehölzstrukturen oder Sträucher vorhanden.

## 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 270m nordwestlich des Geltungsbereiches
- Naturschutzgebiet: „Regentalae zwischen Kirchenrohrbach und Zening“, ca. 5,3 km nordöstlich entfernt
- FFH-Gebiet: „Chamb, Regentalae und Regen zwischen Roding und Donaumündung“, ca. 3,6 km nördlich entfernt
- Natura 2000 Gebiet: „Regentalae und Champtal mit Rötelseeweihergebiet“ (SPA-DE6741471), ca. 14 km nordöstlich entfernt
- Vogelschutzgebiet: „Regentalae und Champtal mit Rötelseeweihergebiet“ (ID 6741-471), ca. 14 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 festgesetzten Ausgleichsflächen schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

## 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 Intensivgrünland 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 den umliegenden bebauten Flächen 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 Wohnbauungen, technische Infrastrukturen sowie Straßen im Umfeld vorhanden sind.

Es wird jedoch empfohlen grundsätzliche Maßnahmen für den Artenschutz bei der Planung zu berücksichtigen. Es wird zur Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln sowie zur sockellosen Einfriedung (Abstand von 15 cm zwischen Boden und Zaununterkante) ange-regt.

### **5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse**

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

Es wird dringend empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrundunter-suchungen durchführen zu lassen.

### **5.8 Wasser**

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

Das nächstgelegene Oberflächengewässer (Weiher) befindet sich in etwa 370 m nordöstlich entfernt. Das überplante Gebiet erstreckt sich nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Über-schwemmungsgebietes, HQextrem oder HQ100.

### **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 um-gehend das Landratsamt Cham zu informieren.

### **5.10 Denkmalschutz**

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

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Melde-pflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbe-hörde 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 Ab-lauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denk-malschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestat-tet.

### **5.11 Orts- und Landschaftsbild**

Das Ortsbild der Gemeinde Wald im Bereich der Eschenstraße ist von freistehenden Einzel-häusern in offener Bauweise geprägt.

Durch die neue Arrondierung wird sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Planungsfläche nach den Vorgaben des § 34 BauGB richten:

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB).*

Unter diesen Maßgaben können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

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

## 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 Ausgleichsflächenbedarfs

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 Acker	2.226	2	0,30	1.336
Summe	2.226			1.336
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
-				
Summe (max 20%)			0 %	
Summe Ausgleichsbedarf (WP)			1.336	

## 6.2 Ausgleichsermittlung und festgesetzte Maßnahmen

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Intensiv bew. Acker	2	B112	Mesophile Hecke	10	180	8	0	1.440
<i>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</i>										1.440
<b>Bilanzierung</b>										
<i>Summe Ausgleichsumfang</i>										1.336
<i>Summe Ausgleichsbedarf</i>										1.440
<i>Differenz</i>										104

Ausgleich auf Fl. Nr. 349/2, Gemarkung Wald (siehe Plandarstellung)

**Festgesetzte Maßnahmen:** Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist im Osten eine auf 40m Läng eine mindestens 2-reihige, durchgängige Hecke (breite ca. 4,5m) aus standortheimischen Sträuchern zu pflanzen. Die zu verwendende Pflanzliste befindet sich hierfür in Anlage Nr. 1. Der Pflanzabstand beträgt hierfür in der Reihe beträgt 1,50m, der Reihenabstand selbst 1,00m. Es ist eine Pflanzqualität von mindestens 2xv und 60-100 cm bei den Sträuchern zu verwenden.

Lage ist dem beigelegten Lageplan zu entnehmen.

**Entwicklungsziel:** Schaffung einer qualitativen Ortsrandeingrünung in Richtung Osten hin zur freien Landschaft.

**Ausführung Herstellung:** Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 394/2, Gemarkung Wald

**Träger der Umsetzung:** Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 394/2, Gemarkung Wald

**Dauerhafte Erhaltung und Pflege:** Die Randeingrünung sowie die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bedarfsgerecht zu pflegen. Ausgefallene Sträucher und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

**Ausführende Pflege:** Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 394/2, Gemarkung Wald

**Träger der Erhaltung und Pflege:** Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 394/2, Gemarkung Wald

**Rechtliche Sicherung der Maßnahme:** Die Maßnahme ist vom Vorhabensträger dinglich, zugunsten der planenden Gemeinde und dem Freistaat Bayern zu sichern.

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

**Anlage 1: Pflanzliste „Naturraum 406 – Falkensteiner Vorwald“**

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	-	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	-	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuss
<i>Crateagus leavigata</i> agg.	-	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	-	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Daphne mezereum</i>	-	Seidelbast
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gewöhnliche Esche
<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Rote Heckenkirsche
<i>Populus tremula</i>	-	Zitter-Pappel, Espe, Aspe
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Pyrus communis</i>	-	Holzbirne
<i>Rhamnus catharticus</i>	-	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum, Pulverholz
<i>Rosa canina</i>	-	Hecken-Hose
<i>Rubus caesius</i>	-	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	-	Brombeere (Artengruppe)
<i>Rubus idaeus</i>	-	Himbeere
<i>Salix aurita</i>	-	Öhrchen-Weide
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	-	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i>	-	Bruch-Weide
<i>Salix purpurea</i>	-	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	-	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	-	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Trauben-Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommer-Linde
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gewöhnlicher Schneeball

# **Deckblatt**

**O.Nr. 34.08.VIII Wald 8. Änderung**

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

WALD  
CHAM  
OBERPFALZ



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

Entwurf vom 05.10.2023  
2. Entwurf vom 13.12.2023  
Satzungsfassung vom 07.02.2024



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

Planverfasser

GmbH & Co. KG

# 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. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), 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, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), erlässt die Gemeinde Wald per Satzungsbeschluss vom 07.02.2024 die folgende Satzung zur 8. Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Wald in der Fassung vom 07.02.2024.

#### § 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 1:1000, Fassung vom 07.02.2024, 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 14. FEB. 2024

Gemeinde Wald



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 13.10.2023 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 15.11.2023 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 13.10.2023.

Der 2. Entwurf der 8. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald in der Fassung vom 13.12.2023 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2023 bis 05.01.2024 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 15.12.2023.

### 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 13.12.2023 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.12.2023 bis zum 05.01.2024.

### 4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom 07.02.2024 die 8. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald in der Fassung vom 07.02.2024 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 07.02.2024 wurde am 14. FEB. 2024 ausfertigt.

### 6. Inkrafttreten

Die 8. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald (Erweiterung) (O.Nr.34.08.VIII) in der Fassung vom 07.02.2024 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB am 14. FEB. 2024 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.

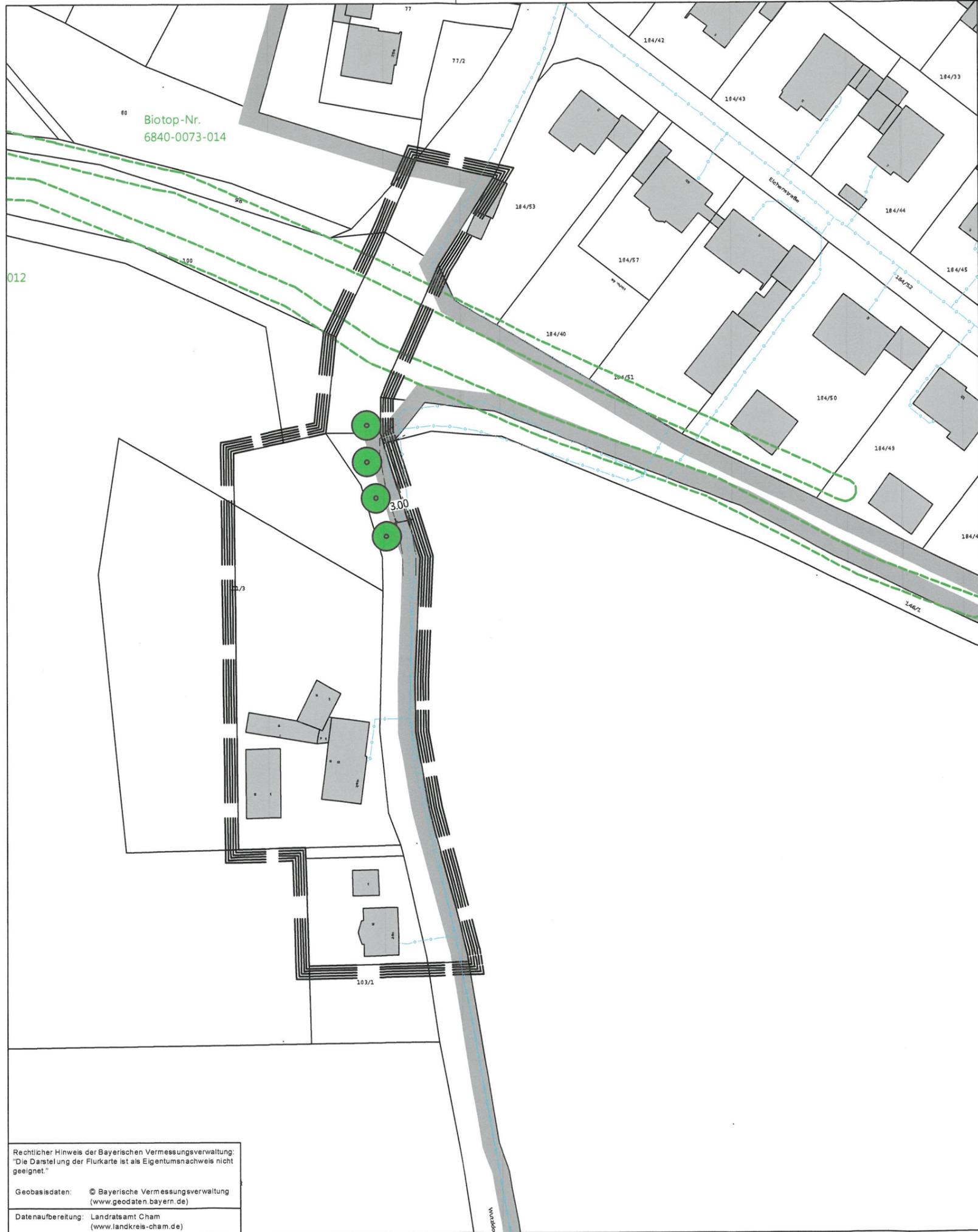
Wald, den 14. FEB. 2024

Gemeinde Wald



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 Geltungsbereiches der Einziehungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



amtlich kartiertes Biotop mit Nummer



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

## PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



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 07.02.2024



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 wird 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<sup>2</sup>.

### 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.

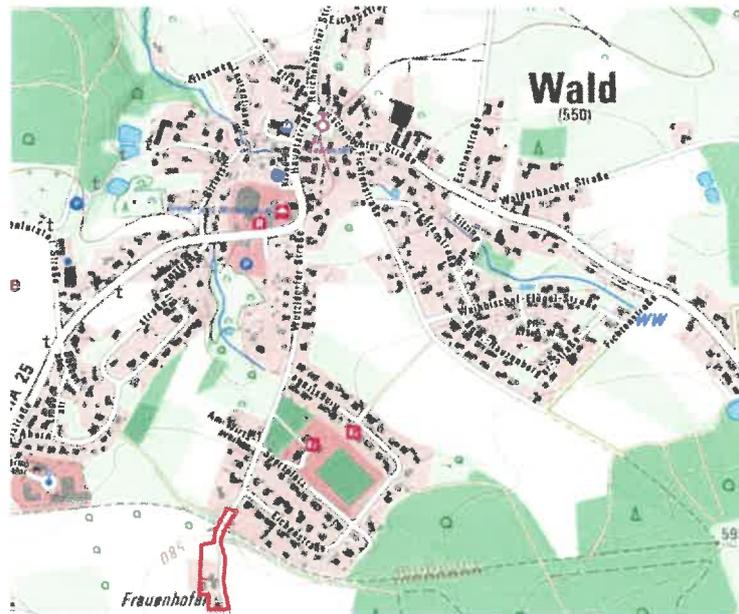


Abb. 1: TK mit Lage der Planungsflächen (rot) in Wald, o.M.



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.

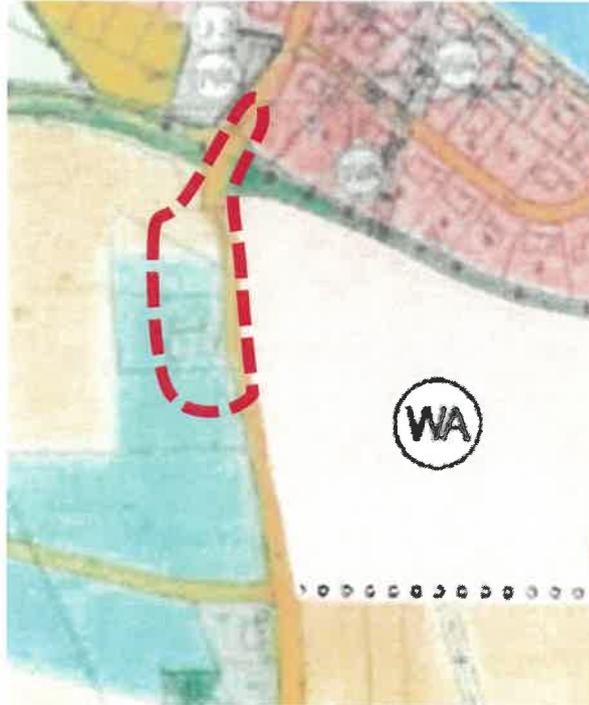


Abb. 1: Auszug aus gültigem Bebauungsplan, o.M.

#### 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
<p>Nr. 1: Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.</p>	<p>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.</p> <p>Der Gemeinderat sieht das Vorhaben mit den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Hauptort Wald als vereinbar an.</p>
<p>Nr. 2: Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach</p>	<p>zutreffend</p>

<p>Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird.</p>	
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Erweiterung der straßenbegleitenden Bebauung, Lückenschluss zum Ortskern → keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.</li> <li>▪ Erschließung der Fläche → Ver- und Entsorgung gesichert über vorhandene Sparten in der „Wutzldorfer Straße“</li> <li>▪ nächstgelegene Biotop: innerhalb des Geltungsbereiches im Norden Flachland-Biotop Nr. 6840-0073-012 und 6840-0073-14. → keine Auswirkungen, da diese unberührt bleiben</li> <li>▪ Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579, nächstgelegener Berührungspunkt befindet sich 650m südöstlich → keine negative Beeinträchtigung der Schutzziele.</li> <li>▪ Naturschutzgebiet „Regentalae zwischen Kirchenrohrbach und Zening“, ca. 6,3 km nordöstlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung der Schutzziele.</li> <li>▪ Lage im Naturpark Oberer Bayer. Wald NP-00007 → geltende Schutzziele sind zu beachten.</li> <li>▪ nächstgelegenes FFH-Gebiet: „Chamb, Regentalae und Regen zwischen Roding und Donaumündung“, ca. 4,7 km nördlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten</li> <li>▪ Natura 2000 Gebiete „Regentalae und Chamtbatal mit Rötelseeweihergebiet“ (SPA-DE6741471) ca. 4,7 km nördlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten</li> <li>▪ nächstgelegenes Vogelschutzgebiet: „Regentalae und Chamtbatal mit Rötelseeweihergebiet“ (ID 6741-471), ca. 15 km nordöstlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten</li> <li>▪ nächstgelegenes Oberflächengewässer: „Großer Heinzlbach“ 400m nördlich. Das Gewässer liegt nicht im Erweiterungsbereich. → Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb des wassersensiblen Bereiches</li> <li>▪ Teilversiegelung des Bodens ist durch die Bebauung zu erwarten.</li> <li>▪ negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten.</li> <li>▪ Keine Boden- und Baudenkmäler im Umfeld vorhanden → keine negative Auswirkung</li> </ul>

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 Wassereinträge, Vernässungen oder Verschlammungen getroffen werden sollten.

#### **5.1.5. Stromversorgung / Telekom**

Ein Anschluss an Stromversorgung bzw. Telekommunikation 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.:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmmissionen 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 Flachlandbiotop, 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 Biotop 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: „Regentaläue zwischen Kirchenrohrbach und Zening“, ca. 6,3 km nordöstlich entfernt

- FFH-Gebiet: „Chamb, Regentaläue und Regen zwischen Roding und Donaumündung“, ca. 4,7 km nördlich entfernt
- Natura 2000 Gebiet: „Regentaläue und Chamtbatal mit Rötelseeweihergebiet“ (SPA-DE6741471), ca. 4,7 km nördlich entfernt
- Vogelschutzgebiet: „Regentaläue und Chamtbatal 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.

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.

## **5.10. 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<sup>2</sup>.

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

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 <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland	1.723	3	0,30	1.551
Apfelbäume (2 Stück)	120	8	1	960
<b>Summe</b>	<b>1.843</b>			<b>2.511</b>
<b>Planungsfaktor</b>				
<i>Planungsfaktor</i>	<i>Begründung</i>			<i>Sicherung</i>
<i>Summe (max 20%)</i>				<i>0 %</i>
<i>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</i>				<i>2.511</i>

## 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 <sup>2</sup> )	Aufwertung	Entseelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	B313	Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	12	360 (4 Bäume a 90 m <sup>2</sup> )	9	0	3240
<i>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</i>										3240
<b>Bilanzierung</b>										
<i>Summe Ausgleichsumfang</i>										3.240
<i>Summe Ausgleichsbedarf</i>										2.511
<i>Differenz</i>										729

**Maßnahmentyp:** Anpflanzen von Einzelbäumen (Laubbäumen á 90 m<sup>2</sup>) 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