

# **Deckblatt**

**O.Nr. 38.05 Mühlwiese**

## S a t z u n g

für die Ortsabrundung nach  
§ 34 Abs. 2 BBauG.

---

Die Gemeinde Willmering erläßt gem. § 34 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 ( BGBl. I S.2256 ) in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung vom 5.12.1973, geändert durch Gesetz vom 11.11.1974 ( GVBl. S.610 ) folgende mit Schreiben des Landratsamtes Cham v. 14.2.1978 Sg. 51-610 genehmigte

## S a t z u n g

### § 1

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

Willmering  
Prienzing  
Brennet  
Mühlwiese  
Ziffling

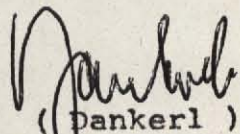
der Gemeinde Willmering werden, wie in dem als Anlage Nr. 1 dieser Satzung beigefügten Lageplan M 1:5000 durch Rotumrandung gekennzeichnet, festgelegt.

### § 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.



Willmering, den 5.4.1978

  
(Pankerl)  
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die amtliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte  
am 6.4.1978 durch Niederlegung in der Gemeindekanzlei.  
Hierauf wurde durch Anschlag an der Gemeindetafel  
hingewiesen.

Der Anschlag wurde angeheftet am 6.4.1978 und  
wieder abgenommen am 9.5.1978.

Willmering, den 24.5.1978



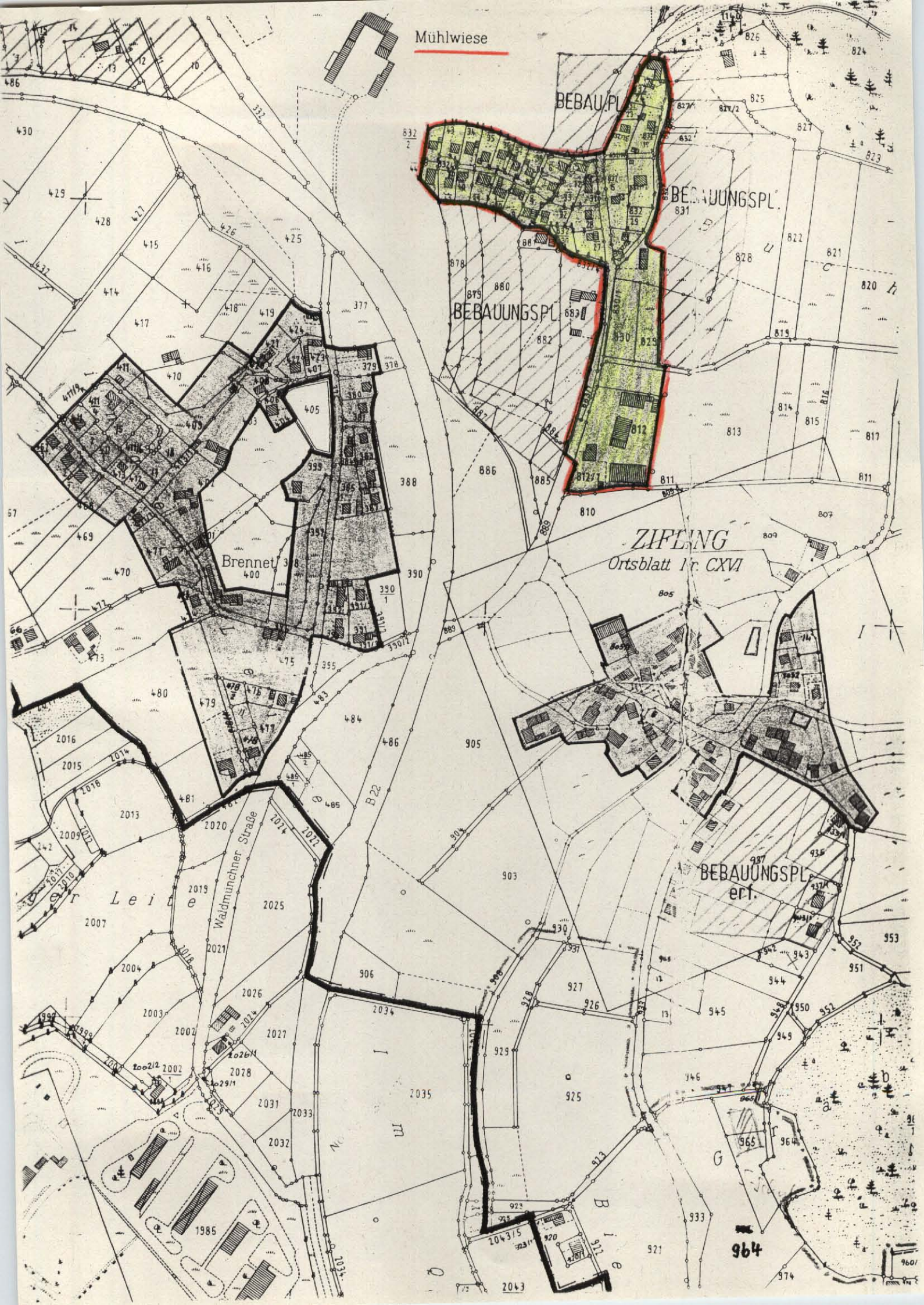
Verwaltungsgemeinschaft Willmering

*Dankerl*

( Dankerl )

beauftragter Vorsitzender

Mühlwiese



# **Deckblatt**

**O.Nr. 38.05.I Mühlwiese 1. Änderung**

GEMEINDE

WILLMERING

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



**Erweiterung der Ortsabrundung Mühlwiese –  
Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3  
BauGB (O.Nr. 38.05.I)**

**- Satzung -**

Vorentwurf vom 20.02.2023  
Entwurf vom 01.06.2023  
Satzungsfassung vom 27.07.2023



Planverfasser:

**ai** **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURGESSELLSCHAFT 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. 38.05.I Mühlwiese Erweiterung**

# Satzung

## zur Erweiterung der Ortsabrundung Mühlwiese, Gemeinde Willmering Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), 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 die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), erlässt die Gemeinde Willmering per Satzungsbeschluss vom 27.07.2023 die folgende Satzung zur Erweiterung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Mühlwiese, Gemeinde Willmering in der Fassung vom 27.07.2023.

### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen der Ortsabrundungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ort Zifling-Bierl, Gemeinde Willmering, werden, wie im beiliegenden Lageplan M 1:2000 durch gekennzeichnete Fläche, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzt.

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 27.07.2023, 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.

Willmering, den 30.04.2024

Gemeinde Willmering



Hans Eichstetter, 1. Bürgermeister





## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Willmering hat in seiner Sitzung vom 09.03.2023 die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Mühlwiese (O.Nr.38.05.I) beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Mühlwiese in der Fassung vom 20.02.2023 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.03.2023 bis 24.04.2023 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 20.03.2023.

Der Entwurf der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Mühlwiese in der Fassung vom 01.06.2023 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2023 bis 24.07.2023 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 16.06.2023.

### 3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Mühlwiese in der Fassung vom 20.02.2023 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.03.2023 bis zum 24.04.2023.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Mühlwiese in der Fassung vom 01.06.2023 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.06.2023 bis zum 24.07.2023.

### 4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Willmering hat in der Sitzung vom 27.07.2023 die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Mühlwiese in der Fassung vom 27.07.2023 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

### 5. Ausfertigung

Die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 27.07.2023 wurde am 30.10.2023 ausgefertigt.

### 6. Inkrafttreten

Die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Mühlwiese (O.Nr.38.05.I) in der Fassung vom 27.07.2023 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB am 30.04.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Erweiterung (1. Änderung) gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Mühlwiese (O.Nr.38.05.I) wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Willmering, Rathausplatz 1, 93497 Willmering, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

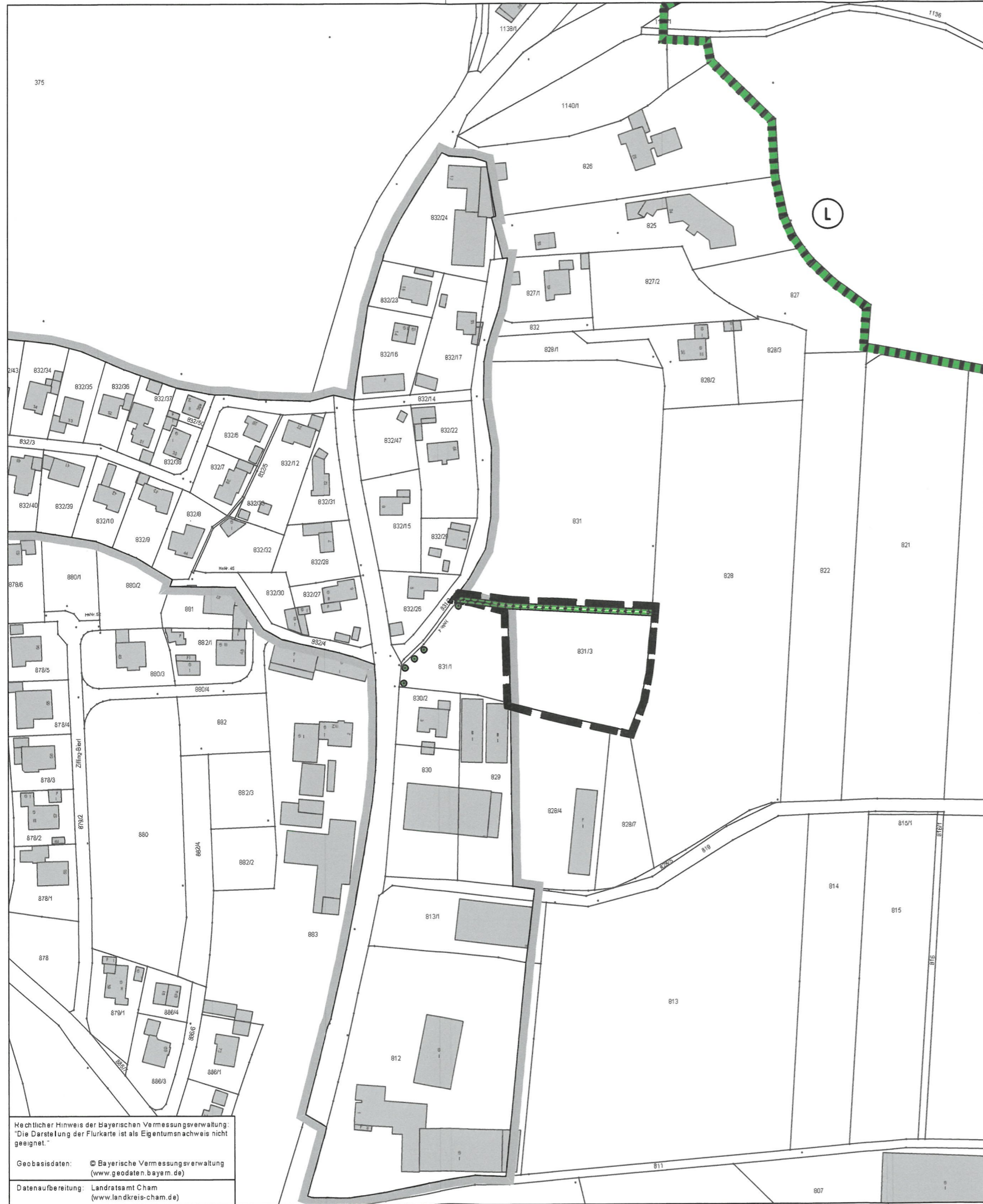
Willmering, den 30.04.2024

Gemeinde Willmering




Hans Eichstetter, 1. Bürgermeister



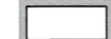



## PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

### 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 Einziehungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)


## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

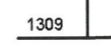
 amtlich kartiertes Biotop mit Nummer

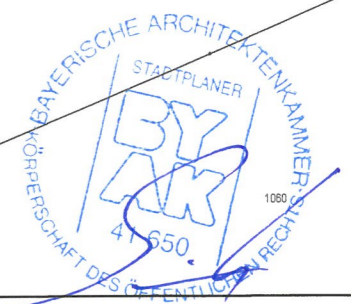
 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)

## PLANLICHE HINWEISE

 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)

 bestehendes Gebäude

 bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



**Gemeinde Willmering**  
**Erweiterung der Ortsabrundung Mühlwiese -**  
**Einziehungssatzung nach**  
**§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3**



Planzeichnung  
 Maßstab 1:2000

Vorentwurf vom 20.02.2023  
 Entwurf vom 01.06.2023  
 Satzungsfassung vom 27.07.2023

 **ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG**  
 INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN  
 St.-Gunther-Straße 4 - D-93413 Cham  
 FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de  
 FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

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)

## Übersichtslageplan



GEMEINDE

WILLMERING

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



**Erweiterung der Ortsabrundung Mühlwiese -  
Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3  
BauGB (O.Nr. 38.05.I)  
- Begründung -**

Vorentwurf vom 20.02.2023  
Entwurf vom 01.06.2023  
Satzungsfassung vom 27.07.2023



Planverfasser:

 **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURBÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAUWERKE

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@stmann-ingenieure.de](mailto:info@stmann-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 .....	6
<b>4</b>	<b>Voraussetzungen .....</b>	<b>6</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 .....	8
5.1.6	Abfallentsorgung .....	8
5.2	Immissionsschutz .....	9
5.2.1	Verkehr .....	9
5.2.2	Landwirtschaft.....	9
5.2.3	Gewerbe .....	9
5.3	Naherholung.....	9
5.4	Biotop .....	9
5.5	Natur- und Landschaftsschutz .....	9
5.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	10
5.7	Baugrund und Bodenverhältnisse .....	10
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 .....	12

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der konkret bestehenden Nachfrage.

Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen ist nachweislich durch einen Bauantrag für das Flurstück Nr. 831/3 der Gemarkung Willmering gegeben, dieser jedoch abgelehnt wurde, da sich die Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden.

Alternative Entwicklungsflächen innerhalb von Ziffling-Bierl sind aufgrund der ungünstigen Lage nicht verfügbar. Diese Fläche stellt eine Erweiterung eines bestehenden Firmengeländes dar.

Ziel der Bauleitplanung ist die Einbeziehung von im Außenbereich gelegenen Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ziffling-Bierl an städtebaulich sinnvoller Stelle.

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

Die Planungsfläche, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurde, knüpft gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unmittelbar an die bestehende Bebauung von Ziffling-Bierl an.

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.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsflächen ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Dieser kann vom Grundstücksbesitzer im Norden des Geltungsbereiches erbracht werden.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche soll die neue Baufläche hin zum neuen Ortsrand bzw. zur freien Landschaft hin eingrünen.

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

## 2 Geografische Lage, Topografie

Die Gemeinde Willmering befindet sich zentral im Landkreis Cham, etwa 3 km nördlich von der Kreisstadt Cham. Der Ortsteil Ziffling-Bierl liegt wiederum ca. 800m südwestlich vom Hauptort Willmering entfernt.

Im Norden und zum Teil östlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich angrenzend befindet sich die Baumschule einer ansässigen Gärtnerei. Südlich erstreckt sich das Betriebsgelände der Landschaftsgärtnerei, dessen Gelände durch diese Satzung erweitert werden soll. Die westlich angrenzende Fläche, die sich bereits innerhalb der Satzungsgrenzen "Mühlwiese" befindet, dient ebenfalls der Betriebserweiterung.



TK mit Lage der Planungsflächen (rot) in Zifling-Bierl, o.M.



Luftbild mit Lage der Planungsfläche (rot) in Zifling-Bierl, o.M.

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

Der Geltungsbereich ist von Norden nach Süden geneigt.

Der Erweiterungsbereich umfasst das Grundstück 831/3 sowie eine Teilfläche von 831/1 mit einer Fläche von rund 3.530 m<sup>2</sup> (0,35 ha).

Hierfür muss ein Ausgleich von 4.236 WP erbracht werden.

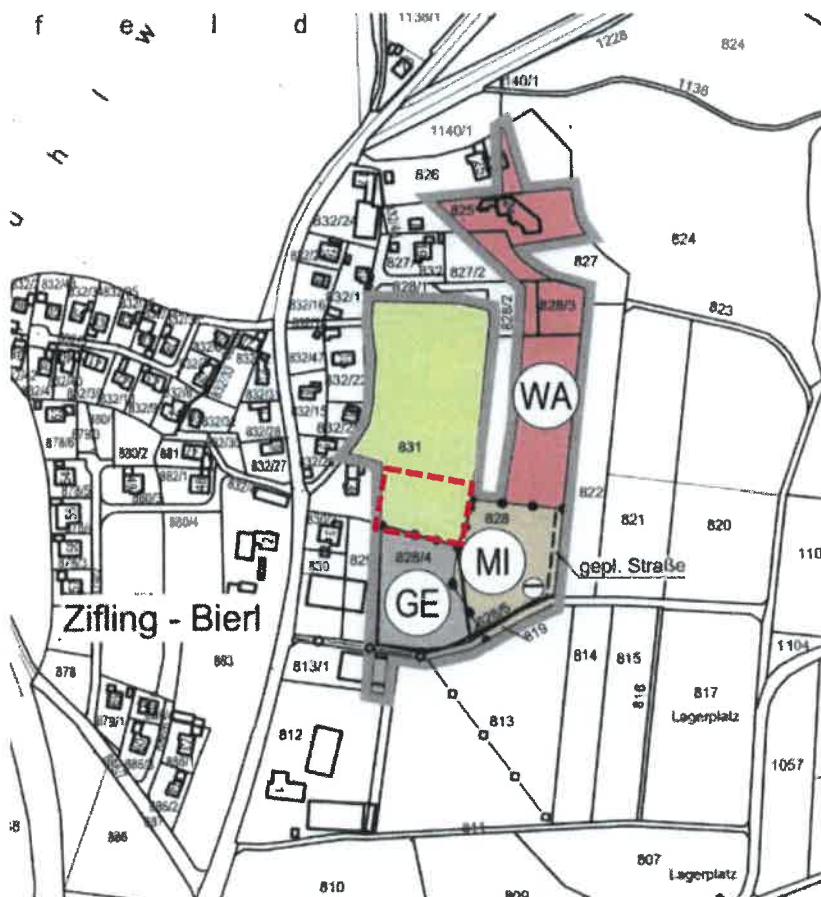
### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Willmering vom 15.02.1971 in Verbindung mit der 14. Änderung vom 13.08.2010 ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, diese sich nördlich des Geltungsbereiches fortführt.

Im Süden grenzt Gewerbegebiet, im Südosten Mischgebiet an.

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





### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die dem städtebaulichen Außenbereich nach § 35 BauGB zugehörig sind. Dies war aber erst nach Satzungsbeschluss im Jahr 2013 der Fall. Bis zu diesem Zeitpunkt war diese Fläche mit einem gültigem Bebauungsplan als Wohngebiet überplant.

Somit liegt der in diesem Verfahren behandelte Geltungsbereich 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:

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 Ortsteils Zifling-Bierl. Der Gemeinderat sieht die Erweiterung mit den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Ortsteil Zifling-Bierl als vereinbar an.
Nr. 2: Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird	Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geplante Bebauung: Erweiterung des bestehenden Firmengeländes → fügt sich in Art, Maß, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen in die bestehende Bebauung im Umfeld ein. → keine negativen Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.</li> <li>▪ Planungsfläche ist nur im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Bebauungen im Umfeld erkennbar und fügt sich städtebaulich in diese ein → keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten</li> <li>▪ Erschließung erfolgt über vorhandenes Verkehrskonzept des bestehenden Firmengeländes → Ver- und Entsorgung ist gesichert.</li> <li>▪ nächstgelegenes Flachland-Biotop befindet sich 380m östlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten</li> <li>▪ nächstgelegenes Landschaftsschutzgebiet: „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579) befindet sich 230m östlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung zu erwarten.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nächstgelegenes FFH-Gebiet: „Chamb, Regentalau und Regen zwischen Roding und Donaumündung“, ca. 2 km südlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten</li> <li>▪ nächstgelegenes Naturschutzgebiet: „Regentalau zwischen Cham und Pösing“, ca. 2 km südwestlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten</li> <li>▪ Natura 2000 Gebiete „Regentalau und Chamtbal mit Rötelseeweihergebiet“ (SPA-DE6741471) ca. 2 km südwestlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten</li> <li>▪ nächstgelegenes Vogelschutzgebiet: „Regentalau und Chamtbal mit Rötelseeweihergebiet“ (ID 6741-471), ca. 2 km südlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten</li> <li>▪ keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden</li> <li>▪ nächstgelegenes Oberflächengewässer liegt 300m östlich entfernt → keine Betroffenheit durch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, HQextrem oder HQ100 → Lage außerhalb von wassersensiblen Bereichen</li> <li>▪ Schaffung von neuen Eingrünungen/ Bepflanzungen durch Ausgleichsmaßnahmen → Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen</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

Da dieser überplante Bereich Teil der Erweiterung eines bestehenden Firmengeländes ist, wird dieser in das bestehende Verkehrskonzept eingebunden.

#### 5.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für die überplante Fläche erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe.

#### 5.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Planungsfläche selbst wird im Trennsystem entwässert.

#### 5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

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

Das Gelände ist von Norden nach Süden 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 Wassereinträge, 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.

#### Hinweise der Telekom:

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. Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden: *telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de*

#### Hinweise der Bayern Netz GmbH:

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerknetz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

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. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

### **5.1.6 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis.

## **5.2 Immissionsschutz**

### **5.2.1 Verkehr**

Durch die im Westen befindliche Straße, diese die Ortsdurchfahrt von Zifling-Bierl darstellt, sind keine erheblichen Einwirkungen zu erwarten.

Fremdenverkehr findet in Zifling-Bierl nicht statt.

### **5.2.2 Landwirtschaft**

Im näheren Umfeld der Planungsfläche sind keine landwirtschaftlichen Anwesen angeordnet.

Es setzen sich aber nördlich und westlich 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.

### **5.2.3 Gewerbe**

In direkter Umgebung ist bereits ein Gewicht an gewerblicher Nutzung vorhanden.

Es ist muss mit Lieferverkehr, Staubimmissionen und Lärm durch die ansässigen Gewerbetreibenden gerechnet werden.

## **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. Südlich des Geltungsbereiches setzen sich gewerbliche Flächen fort. Nördlich und nordwestlich grenzen zu Beginn erst eine Straße sowie Landwirtschaftliche Nutzfläche an, bevor es in Wohnbebauung über geht.

Lokale Rad- oder Wanderwege sind nicht betroffen.

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

## **5.4 Biotope**

Im direkten Umfeld befindet sich kein geschütztes Biotop. Das nächstgelegene befindet sich etwa 380m östlich des Geltungsbereiches.

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 vom östlichen Grenzverlauf des Geltungsbereiches ca. 230 m entfernt.
- Naturschutzgebiet: „Regentalae zwischen Cham und Pösing“, ca. 2,8 km südwestlich entfernt
- FFH-Gebiet: „Chamb, Regentalae und Regen zwischen Roding und Donaumündung“, ca. 2 km südlich entfernt
- Natura 2000 Gebiet: „Regentalae und Chamtbal mit Rötelseeweihergebiet“ (SPA-DE6741471), ca. 2 km südwestlich entfernt
- Vogelschutzgebiet: „Regentalae und Chamtbal mit Rötelseeweihergebiet“ (ID 6741-471), ca. 2km südlich 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 Wohnbebauungen, technische Infrastrukturen sowie Straßen im Umfeld vorhanden sind.

## 5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

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

## 5.8 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Das nächstgelegene Oberflächengewässer liegt in etwa 300m östlich und 500m westlich entfernt.

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

## 5.9 Altlasten

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

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

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

## 5.10 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen innerhalb des Planungsbereiches 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.

Hinweis:

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

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

## 5.11 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild von Zifling-Bierl ist von freistehenden Einzelhäusern in offener Bauweise geprägt. Zudem befindet sich noch in direkter Umgebung gewerbliche Flächen die bereits über Jahre bestehen.

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)
Intensivgrünland	3.530	3	0,4	4.236
<b>Summe</b>	<b>3.530</b>			<b>4.236</b>
<b>Planungsfaktor Begründung Sicherung</b>				
<b>Summe (max 20%)</b>				<b>0 %</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>				<b>4.236</b>

### 6.2 Ausgleichsermittlung und festgesetzte Maßnahmen

#### Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

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	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophile Gebüsche/ mesophile Hecken	10	280	7	0	1.960

2	G11	Intensivgrünland	3	B312	Einzelbäume/ Baumreihen/ Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung	8  (9-1  Timelag)	450  (5 Laubbäume a 90 m <sup>2</sup> )	6	0	2.700
<i>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</i>									4.660	
<b>Bilanzierung</b>										
<i>Summe Ausgleichsumfang</i>									4.660	
<i>Summe Ausgleichsbedarf</i>									4.236	
<i>Differenz</i>									424	

Ausgleich auf Fl. Nr. 831/3 und 831/1 , Gemarkung Willmering (siehe Plandarstellung)

**Festgesetzte Maßnahmen:** Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist im Norden eine mindestens 2-reihige, durchgängige Hecke (breite ca. 3,0m) aus standortheimischen Sträuchern zu pflanzen. Zusätzlich sind für einen vollwertigen Ausgleich noch zusätzlich fünf standortheimische Laubbaumpflanzungen notwendig. Lage ist dem beigelegten Lageplan zu entnehmen.

**Qualität:** Bäume als Hochstamm 2x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm, Sträucher: 2xv, 60-100 cm.

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

**Ausführung Herstellung:** Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 831/3 und 831/1, Gemarkung Willmering

**Träger der Umsetzung:** Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 831/3 und 831/1, Gemarkung Willmering

**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. 831/3 und 831/1, Gemarkung Willmering

**Träger der Erhaltung und Pflege:** Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 831/3 und 831/1, Gemarkung Willmering

**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. Die Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen ist innerhalb zwei Wochen der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.



**Anlage 1: Pflanzliste „Naturraum 402 – Cham-Further-Senke“**

<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.	Zweiggriffliger Weißdorn (Artengruppe)
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	Eingriffeliger Weißdorn (Artengruppe)
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Espe, Aspe
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus catharticus</i>	Gewöhnlicher Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum, Pulverholz
<i>Rosa canina</i>	Hecken-Rose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide, Pflingst-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>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder, Holler
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder, Roter Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball