

Deckblatt

O.Nr. 34.11 Wutzldorf

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. §g. 51-610-V.

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.



Pravenhofen

Wieshol

Auf der Kohlstatt

Auf der T...

Hirtenberg

Klingacker

Hochfeld

Witzoldorf

Stadelacker

B...ifel

Buchfeld

N. O. K. 1112



Anlage Nr. 10

zur Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 2 BBauG

für die Ortschaft Wutzldorf

der Gemeinde Wald

- 4. Okt. 1979
vom

Genehmigt durch das Land

Chem, den 11.12.1979

ratsamt am 11.12.1979

T.A.



Wagnhoff

Wagnhoff
Regierungsrate z.A.

Bekanntmachung der genehmigten

Satzung am: 21. Jan. 1980
.....

Wald

- 6. März 1980

..... den

Gemeinde Wald



Paulsenberg
.....

Unterschrift

1. Bürgermeister

Deckblatt

O.Nr. 34.11.I Wutzldorf 1. Änderung

2.17

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

Nach § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Artikel 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erläßt die Gemeinde Wald mit Schreiben des Landratsamtes Cham vom 19.04.1993, Nr. 50-610-0.Nr. 34.1., nicht beanstandete Satzung zur Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Wutzldorf in der Gemeinde Wald:

§ 1

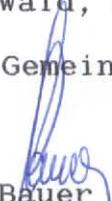
Die Grenzen des im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in Zusammenhang des bebauten Ortsteils Wutzldorf der Gemeinde Wald werden, wie in dem als Anlage dieser Satzung beigefügten Lageplan (M = 1 : 5.000) durch Blauumrandung gekennzeichnet, ergänzt.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

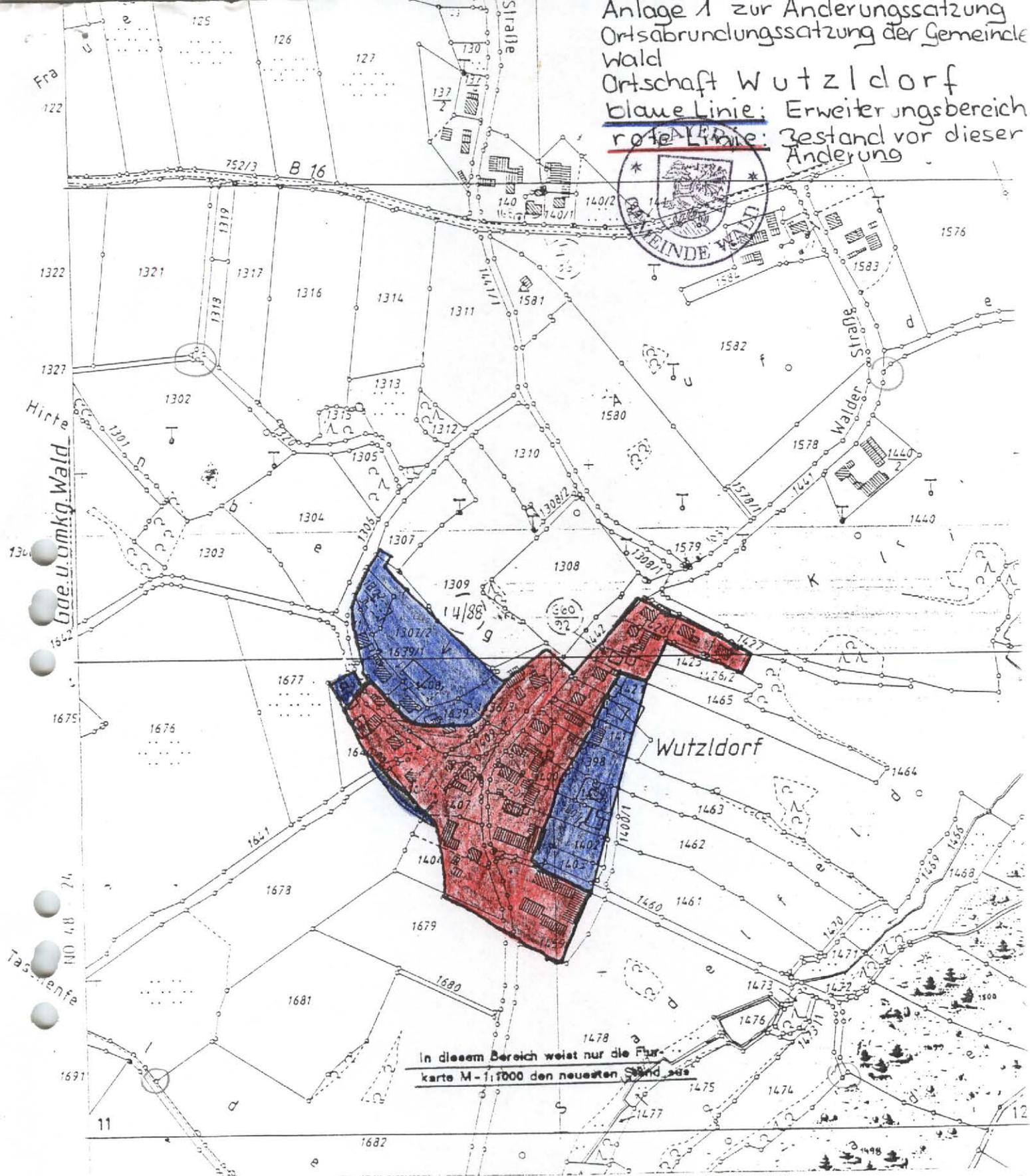
Wald, den 26.04.1993

Gemeinde Wald


Bauer
1. Bürgermeister



Anlage 1 zur Änderungssatzung
 Ortsabrundungssatzung der Gemeinde
 Wald
 Ortschaft Wutzldorf
blaue Linie: Erweiterungsbereich
rote Linie: Bestand vor dieser
 Änderung



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

~~Karte~~/Ausschnitt aus der Flurkarte NO 48 - 25

Maßstab 1 : 5000

Vergrößerung aus $\equiv \equiv \equiv \equiv$ (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Gemarkung Wald

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Cham, den 5. OKT. 1992

Vermessungsamt Cham

i.A. *Altmann*

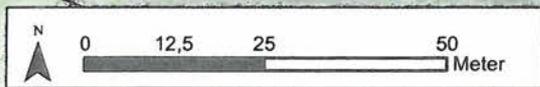


Deckblatt

O.Nr. 34.11.II Wutzldorf 2. Änderung

13. ÄNDERUNG ORTSABRUNDUNGSSATZUNG WALD

02. ÄNDERUNG WUTZLDORF



ZEICHENERKLÄRUNG

Planung

- Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung - Erweiterung
- Ortsrandeingrünung (Baum-/Strauchpflanzung)
- Ausgleichsfläche
- Nussbaum, zu pflanzen
- Obstbaum, zu pflanzen

Bestand

- Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung - Bestand
- Flurstücksgrenze
- Landschaftsschutzgebiet
- Einzelbaum, Bestand - zu erhalten
- landwirtschaftliche Nutzfläche, zu erhalten

Satzung

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Sulzbach/Maiertshof und Wutzldorf (Ergänzungssatzung) Vom 10.11.2016

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) 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 Gesetz vom 24. Juli 2012 (GVBl. S. 366) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wald am 09.11.2016 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sulzbach/Maiertshof und Wutzldorf werden festgelegt.

§ 2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Sulzbach/Maiertshof wird unter Einbeziehung der folgenden Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

<u>Fl.Nr.</u>	<u>Lage</u>	<u>Umfang</u>
232 (TF), Gemarkung Mainsbauern	Mühlbachstr., Sulzbach/Maiertshof	238 m ²
232/3 (TF), Gemarkung Mainsbauern	Mühlbachstr., Sulzbach/Maiertshof	380 m ²
232/4 (TF), Gemarkung Mainsbauern	Mühlbachstr., Sulzbach/Maiertshof	953 m ²
201 (TF), Gemarkung Mainsbauern	Mühlbachstr., Sulzbach/Maiertshof	2.550 m ²
201/2 (TF), Gemarkung Mainsbauern	Mühlbachstr., Sulzbach/Maiertshof	820 m ²
202/3, Gemarkung Mainsbauern	Mühlbachstr., Sulzbach/Maiertshof	1.362 m ²
205 (TF), Gemarkung Mainsbauern	Mühlbachstr., Sulzbach/Maiertshof	428 m ²

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

<u>Fl.Nr.</u>	<u>Lage</u>	<u>Umfang</u>
1404 (TF), Gemarkung Wald	Walder Str., Wutzldorf	1.923 m ²
1641 (TF), Gemarkung Wald	Lucksteiner Str., Wutzldorf	520 m ²
1678 (TF), Gemarkung Wald	Lucksteiner Str., Wutzldorf	3.353 m ²
1678/2 (TF), Gemarkung Wald	Lucksteiner Str., Wutzldorf	532 m ²

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten und abgerundeten Ortsteile Sulzbach/Maiertshof und Wutzldorf der Gemeinde Wald sind im beigefügten Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 4
Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke richtet sich nach § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 1 a BauGB.

§ 5
In-Kraft-Treten

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

Wald, 10.11.2016



Hugo Bauer
Erster Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Wald und der
Verwaltungsgemeinschaft Wald am 10. Nov. 2016 Abgenommen am: _____

Wald, den _____

Unterschrift, Dienstbez.

Deckblatt

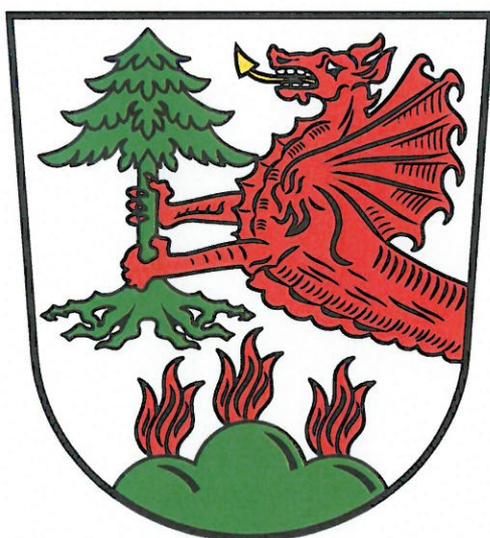
O.Nr. 34.11.III Wutzldorf 3. Änderung

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

WALD
CHAM
OBERPFALZ

O. Nr. 34. 11. III
Bestandskraft: "21.04.2021"

Sg. 50



3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wutzdorf (O.Nr. 34.11.III)

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther - Straße 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Entwurf vom 14.01.2021
Satzungsfassung vom 31.03.2021

Satzung

zur 3. Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Wutzldorf (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 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit 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 § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Wald per Satzungsbeschluss vom 31.03.2021 die folgende Satzung zur 3. Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Wald für den Ortsteil Wutzldorf in der Fassung vom 31.03.2021.

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des Erweiterungsbereichs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB für den im Zusammenhang bebauten **Ortsteil Wutzldorf**, Gemeinde Wald, werden, wie im beiliegenden Lageplan M 1:2000 durch beige hinterlegte Flächen 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 31.03.2021, festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit standortheimischen Gehölzen 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 ~~21. Apr.~~ 2021

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



amtlich kartiertes Biotop mit Nummer



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)



20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen

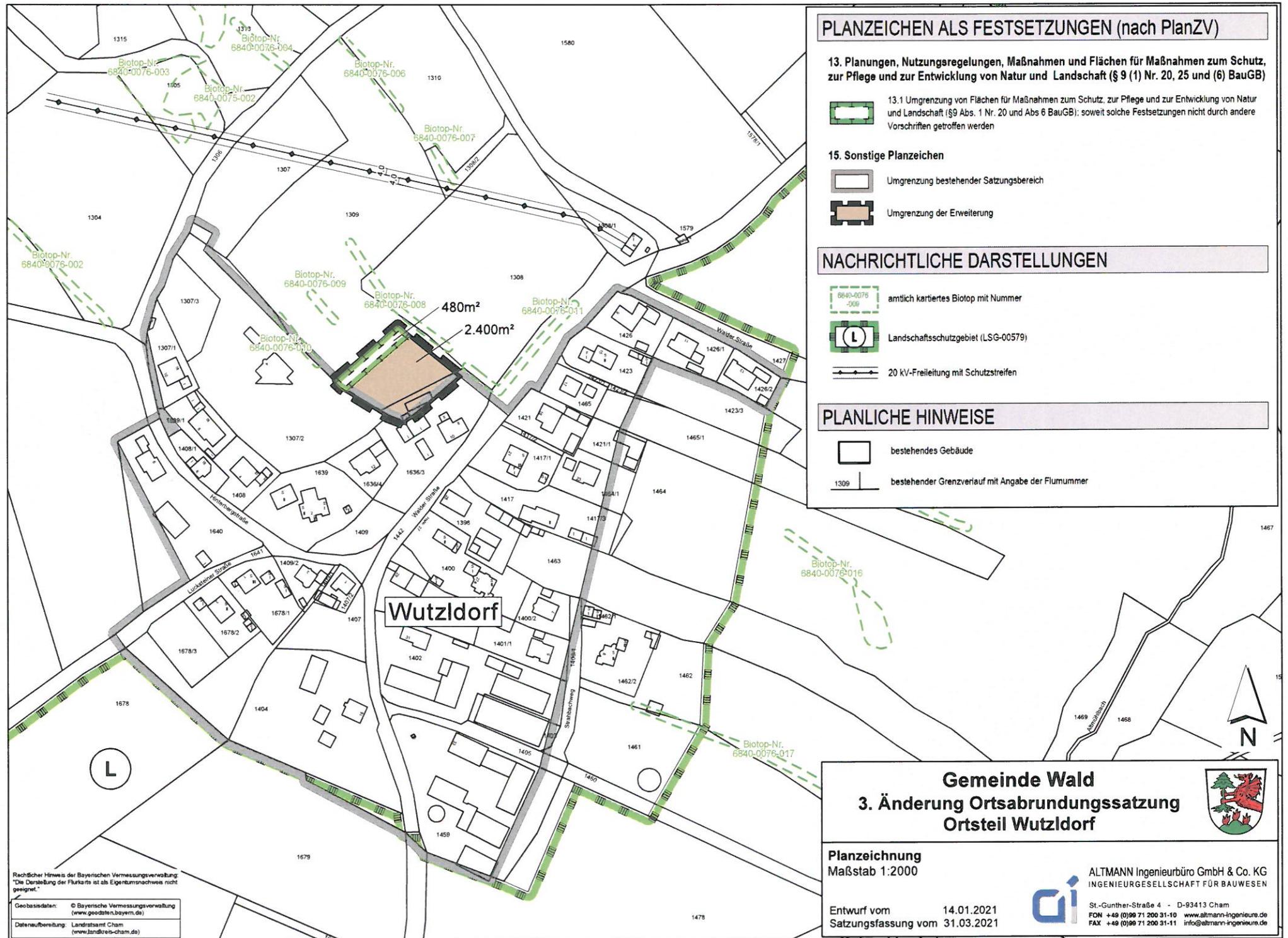
PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Gemeinde Wald
3. Änderung Ortsabrundungssatzung
Ortsteil Wutzldorf



Planzeichnung
 Maßstab 1:2000

Entwurf vom 14.01.2021
 Satzungsfassung vom 31.03.2021



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-ingenieur.de
 FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieur.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.landratsamt-cham.de)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wald hat in seiner Sitzung vom 20.04.2020 die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wutzldorf (O.Nr.34.11.III) beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wutzldorf in der Fassung vom 14.01.2021 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2021 bis 26.02.2021 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 18.01.2021.

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wutzldorf in der Fassung vom 14.01.2021 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.01.2021 bis zum 26.02.2021.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom 31.03.2021 die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wutzldorf in der Fassung vom 31.03.2021 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten

Die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wutzldorf (Erweiterung) (O.Nr.34.11.III) in der Fassung vom 31.03.2021 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB am 21. APR. 2021 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wutzldorf (O.Nr.34.11.III) wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten am Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Wald, Hauptstraße 14, 93192 Wald, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Wald, den 21. APR. 2021

Gemeinde Wald



Haimerl Barbara, 1. Bürgermeisterin



Begründung

1. Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Ortsteil Wutzldorf befindet sich rund 1,5 km südlich vom Hauptort Wald entfernt gelegen.

Der Ortsteil Wutzldorf ist durch eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aus dem Jahr 1980 definiert, die die äußeren Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festsetzt.

Im Rahmen zweier Deckblattänderung (28.04.1993 und 10.11.2016) wurden Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Der Ortsteil Wutzldorf ist als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt, der sich vorrangig aus landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzungen in offener Bauweise auszeichnet.

Er grenzt im Osten an das Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579.

In direkter Nachbarschaft (5 - 25m) zur überplanten Fläche, liegen vier Flachland-Biotope Nr. 6840-0076-008 – 6840-0076-011.

Die geplante Erweiterungsfläche der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wutzldorf umfasst die Grundstücke mit der Fl.Nr.1636/3 (TF) sowie Fl.Nr. 1309 (TF), Gemarkung Wald, Gemeinde Wald. Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche umfasst ca. 2.400 m². Die Fläche ist von Nordwesten nach Südosten geneigt.

Der Geltungsbereich wird im Süden von bestehender Wohnbebauung flankiert ist derzeit bereits durch Nebengebäude bebaut.

In Richtung Norden setzen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen fort.

Im Abstand von ca. 100 m verläuft im Norden eine Freileitung (Mittelspannung) der Bayernwerk Netz GmbH.

Die nächstgelegene Staatsstraße St 2650 `Rodinger Straße` befindet sich ca. 400 m nördlich des Geltungsbereichs.

2. Ziel und Zweck

Ziel der 3. Änderung ist die Erweiterung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Wutzldorf an städtebaulich sinnvoller Stelle. Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Ortsteils Wutzldorf soll somit gesichert und eine Bebauung ermöglicht werden.

Die Fläche der Fl.Nr.1636/3 (TF) und Fl.Nr. 1309 (TF), Gemarkung Wald, liegt angrenzend an die bereits über Jahre bestehende Bebauung und wurde bislang intensiv 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 `Wutzldorf` 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 Flächen, die der angrenzenden Wohnbebauung zugeordnet sind und landwirtschaftlich intensiv genutzt wurden.

Hier ist der Neubau eines Wohngebäudes in offener Bauweise geplant.

4. Begründung zur 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wutzldorf (Erweiterung)

Anlass der vorliegenden 3. Änderung liegt in der Antragsstellung des Grundstückseigentümers auf Erweiterung der Ortsabrundung Fl.Nr.1636/3 (TF) sowie Fl.Nr. 1309 (TF), Gemarkung Wald. Der Antragsteller plant den Neubau eines Wohngebäudes.

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 Ortsteils Wutzldorf dar. Die Fläche befindet sich in städtebaulich sinnvoller Lage im direkten Anschluss an bestehende Bebauung im Südosten. Die 3. Änderung sieht die Einbeziehung einer Fläche von ca. 2.400 m ² für den Neubau von Gebäuden vor. Die Planungsfläche rundet den Ort Wutzldorf zur freien Landschaft hin bzw. am westlichen Ortsrand neu ab. Der Gemeinderat sieht das Vorhaben mit den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Ortsteil Wutzldorf 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"> ▪ 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. ▪ 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. ▪ Erschließung der Fläche → Ver- und Entsorgung gesichert über Nachbargrundstück Fl.Nr. 1636/3 ▪ nächstgelegene Biotope: nördlich gelegene Flachland-Biotope Nr. 6840-0076-008 – 6840-0076-011 ▪ Artenschutz: 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 intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und teilweise Bebauung des Änderungsbereiches nicht betroffen sind → Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht. Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Änderungsfläche selbst, die bereits teilweise bebaut und intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen. Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen, zumal bereits Wohnbebauungen im Umfeld vorhanden sind und die Änderungsfläche hiervon sowie von der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung bereits geprägt ist. ▪ Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579, die Ortschaft Wutzldorf liegt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet, jedoch keine direkte Nachbarschaft der überplanten Flächen → keine negative Beeinträchtigung der Schutzziele. ▪ Lage im Naturpark Oberer Bayer. Wald NP-00007 → geltende Schutzziele sind zu beachten. ▪ Keine Gewässer im Umfeld vorhanden ▪ Schaffung von neuen Eingrünungen / Bepflanzungen durch Ausgleichsmaßnahmen, die neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten. ▪ Teilversiegelung des Bodens ist durch die Bebauung zu erwarten. ▪ negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten. ▪ Keine Boden- und Baudenkmäler im Umfeld vorhanden → keine negative Auswirkung
--	---

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

5. Bedarf

Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen in der Ortschaft Wutzldorf ist nachweislich durch den Antrag des Bauwilligen gegeben.

Durch die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückeigentümer Rechnung getragen und die Ortschaft Wutzldorf sinnvoll weiterentwickelt und abgerundet werden.

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

Innerhalb der geltenden Ortsgrenzen von Wutzldorf 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. 1636/3 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 3. Änderung der Ortsabrundung sollen der bestehenden Bebauung als mögliche Erweiterungsfläche angefügt werden.

Außerdem wird festgestellt, dass aktuell keine anderen freien Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs von Wutzldorf zur Verfügung stehen. Es entsteht somit ein Planungserfordernis zur 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung, die der Gemeinderat am 20.04.2020 einstimmig beschlossen hat.

6. Erschließungs- und Auswirkungssituation

Die verkehrliche Erschließung der Fläche ist über eine Zufahrt auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1636/3 zur „Walder Straße“ gegeben. Die Anbindung über benachbarte Grundstücke ist durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger privatrechtlich, durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit, zu sichern.

Die Erschließung mit einer Wasserversorgungsleitung und Kanal, sowie der Zugang zu Telekommunikations- und Stromanschluss in der Walder Straße kann ebenfalls über das Nachbargrundstück Fl. Nr. 1636/3 erfolgen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits Versorgungsleitungen verlegt. Ein Anschluss an diese ist möglich. Der Leitungsanschluss über benachbarte Grundstücke ist durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger privatrechtlich, durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit, zu sichern.

Die Ortschaft Wutzldorf 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. Unverschmutztes Niederschlagswasser kann als Grauwasser genutzt werden.

Eine Erschließung an das öffentliche Trinkwassernetz kann nur erfolgen, wenn zwischen dem Antragsteller und den Kreiswerken Cham – Wasserversorgung -, vor Genehmigung des Bauantrags, eine Sondervereinbarung abgeschlossen und nach der Leitungsverlegung eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Cham – Kreiswerke Cham (gemäß Entwurf der Kreiswerke), auf Antrag und auf Kosten des Antragstellers, auf der Fl. Nr. 1636/3, eingetragen wird. Sollten die vorhandenen Druckverhältnisse nicht ausreichen, hat der

Vorhabensträger bzw. Grundstücksbesitzer auf eigene Kosten eine Druckerhöhungsanlage einzubauen.

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.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Das Vorhaben dient der Abrundung des Ortsrandes und dessen Arrondierung hin zur freien Landschaft.

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 0,2 angesetzt.

Laut dem Leitfaden ist die Erweiterungsfläche der Kategorie I [Ackerfläche, intensiv gepflegte Grünflächen] und dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen. Damit ist ein Kompensationsfaktor von 0,2 – 0,5 anzusetzen.

Im Bereich der Erweiterungsfläche sind bereits Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt (Bestandsgebäude), so dass hier insgesamt ein Kompensationsfaktor im unteren Wertebereich angesetzt wird → gewählt Faktor 0,2.

Der erforderliche Ausgleich ist jeweils von den betroffenen Grundstückseigentümern zu erbringen. Die Kosten, die durch die Ausgleichsverpflichtung entstehen, tragen die Eigentümer. Die Flächen und Maßnahmen werden durch Grundbucheintrag zu Gunsten der Gemeinde Wald und des Freistaat Bayern gesichert.

Bei den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächenplan mit einzureichen.

Ausgleichsermittlung, Vermeidungsmaßnahmen und festgesetzte Maßnahmen:

- Eingriff Fl.Nr.1636/3 (TF) sowie Fl.Nr. 1309 (TF), Gemarkung Wald
- Fläche: 2.400 m²
- erforderlicher Ausgleich: 480 m²
- Ausgleich auf Fl.Nr. 1309 (TF) Gemarkung Wald; 480 m² (siehe Plandarstellung)

Maßnahmen:

Entwicklung einer Randeingrünung auf dem Flurstück Nr. 1309 (TF) der Gemarkung Wald.

Maßnahmentyp: Anpflanzen einer Randeingrünung

Teilfläche: Randbereich des Grundstücks hin zur freien Landschaft

Ziel der Maßnahme: Entwicklung einer qualitativen Ortsrandeingrünung

Begründung: Als Vermeidungsmaßnahme für die Bebauung auf dem genannten Flurstück ist eine Eingrünung der Parzelle hin zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen notwendig.

Beschreibung der Maßnahme: Als Vermeidungsmaßnahme erfolgt unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände auf einer Breite von ca. 5 m die Anpflanzung einer 3-reihigen Hecke mit autochthonen Straucharten, die alle 15 m mit einem Baum zu überstellen ist. Bei der Auswahl des Pflanzguts ist die Herkunftsregion Ostbayerisches Grundgebirge (gem. Merkblatt des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz zu autochthonem Pflanzgut) zu beachten. Bei den Pflanzmaßnahmen muss der Heisteranteil mind. 15 % betragen. Der Abstand zwischen den Reihen muss mind. 1,50 m betragen, der Abstand der einzelnen Sträucher zueinander muss mind. 1,00 m betragen. Im Sinne eines geschichteten Aufbaus (Baum-, Strauch-, Krautschicht) ist beidseits der Heckenpflanzung auf der gesamten Länge ein extensiv genutzter Krautsaum (Breite mind. 1,00 m) zu etablieren.

Zeitlicher Ablauf: in der dem Beginn der Gebäudenutzung auf den jeweiligen Flurstücken folgenden Pflanzperiode

Ausführung Herstellung: Grundstückseigentümer

Träger der Umsetzung: Grundstückseigentümer

Dauerhafte Erhaltung und Pflege: Die Randeingrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Sträucher und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

Ausführung Pflege: Grundstückseigentümer

Träger der Erhaltung und Pflege: Grundstückseigentümer

Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Die Maßnahme ist vom Bauherrn im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Dingliche Sicherung der Maßnahme: Die Zuständigkeit für die Kontrolle sowie die satzungsgemäße Umsetzung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs obliegt der planenden Gemeinde. Die Kompensationsflächen sind mit Inkrafttreten der Satzung an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

Deckblatt

O.Nr. 34.11.IV Wutzldorf 4. Änderung

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

WALD
CHAM
OBERPFALZ



**Erweiterung der Ortsabrundung
für den Ortsteil Wutzldorf - Einbeziehungssatzung
nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Planverfasser:

Entwurf vom 26.09.2024
2. Entwurf vom 11.12.2024
Satzungsfassung vom 23.01.2025



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
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

GmbH & Co. KG

Deckblatt

O.Nr. 34.11.IV Wutzldorf Erweiterung

Satzung

(Erweiterung der Ortsabrundung für den Ortsteil Wutzldorf)

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten

Ortsteiles Wutzldorf

Einbeziehungssatzung

Aufgrund der § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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 der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) erlässt die Gemeinde Wald folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil Planzeichnung 1 und Planzeichnung 2 (Maßstab 1:2000). Diese Lagepläne vom 23.01.2025 sind Bestandteil der Satzung. Er umfasst die Flurstücke Nr.1459 (TF), 1478 (TF), 1401/1 (TF), 1462, 1462/2, 1462/1, 1463 (TF), 1417 (TF), 1417/3, 1464 (TF), 1421/1 (TF), 1464/1 (TF), 1465/1 (TF), 1423/2 (TF), 1423/3 und 1437 (TF) der Gemarkung Wald

§ 2

Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung gelten die Festsetzungen dieser Satzung und darüber hinaus richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3

Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist, gemäß der Begründung in der Fassung vom 23.01.2025 unter Punkt „8. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ beschriebenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zu erbringen. Die festgesetzten Maßnahmen sind bis nach Ablauf eines Jahres nach Satzungsbeschluss vollständig zu erbringen.

§ 4 Erhalt

Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB) auf dem Flurstück Nr. 1464/1 (TF) der Gemarkung Wald sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 5 Inkrafttreten

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

Ausgefertigt:

Wald, den 27.01.2025

Gemeinde Wald



Barbara Haimerl, 1. Bürgermeisterin



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wald hat in seiner Sitzung vom 26.09.2024 die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Wutzldorf (O.Nr.34.11.III) beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf in der Fassung vom 26.09.2024 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2024 bis 04.11.2024 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 01.10.2024.

Der 2. Entwurf in der Fassung vom 11.12.2024 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2024 bis 07.01.2025 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 12.12.2024.

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf in der Fassung vom 26.09.2024 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.10.2024 bis zum 04.11.2024.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf in der Fassung vom 11.12.2024 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.12.2024 bis zum 07.01.2025.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom 23.01.2025 die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Wutzldorf in der Fassung vom 23.01.2025 als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung

Die Satzung in der Fassung vom 23.01.2025 wurde am 27.01.2025 ausgefertigt.

6. Inkrafttreten

Die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) für den Ortsteil Wutzldorf wurde am 27.01.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft in Wald zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

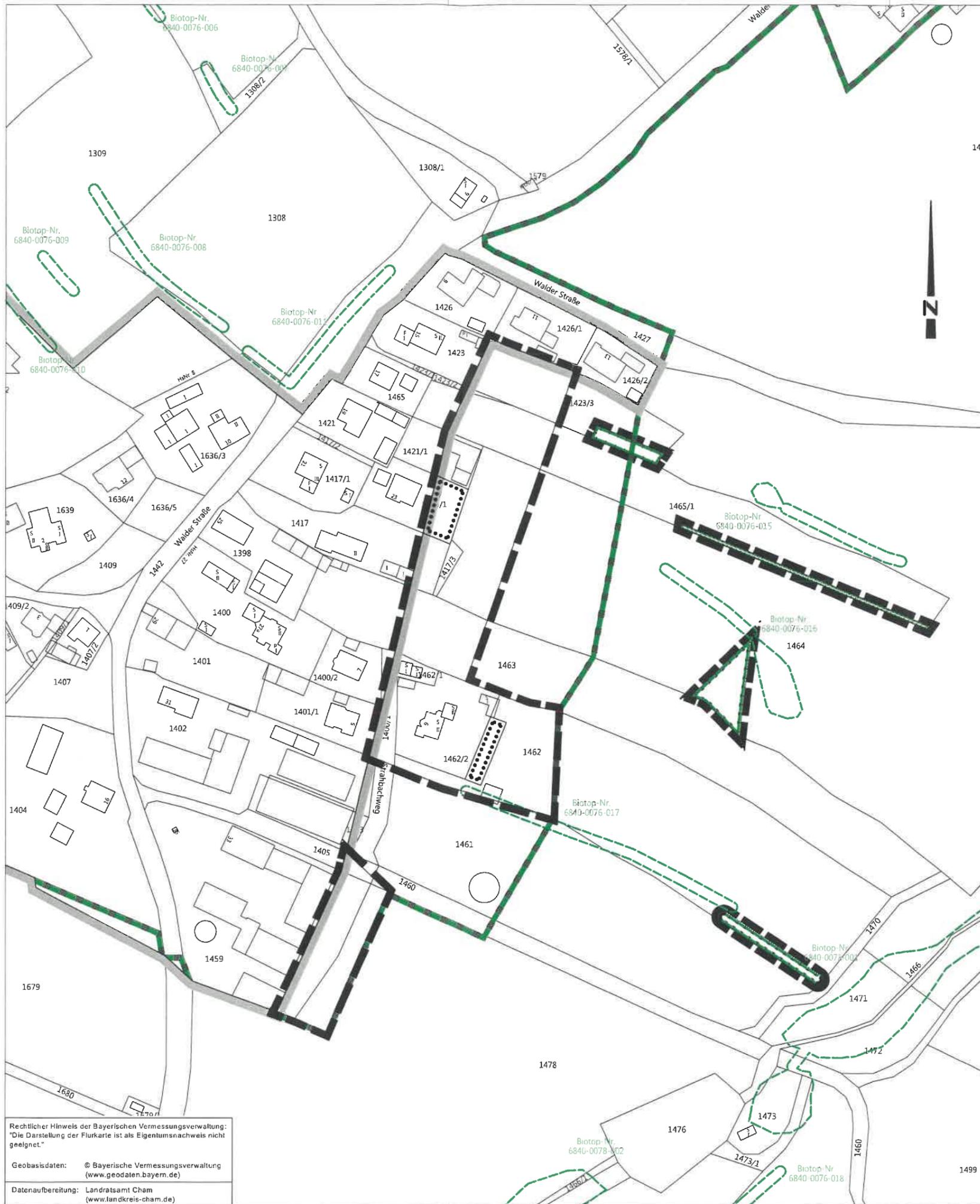
Wald, den 27.01.2025

Gemeinde Wald



Barbara Haimerl., 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
-  13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

-  Umgrenzung bestehender Satzungsgebiete
-  Umgrenzung des Geltungsbereiches

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

-  amtlich kartiertes Biotop mit Nummer
-  Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)

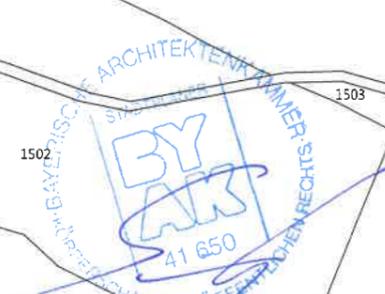
PLANLICHE HINWEISE

-  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

Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Wutzldorf - Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3



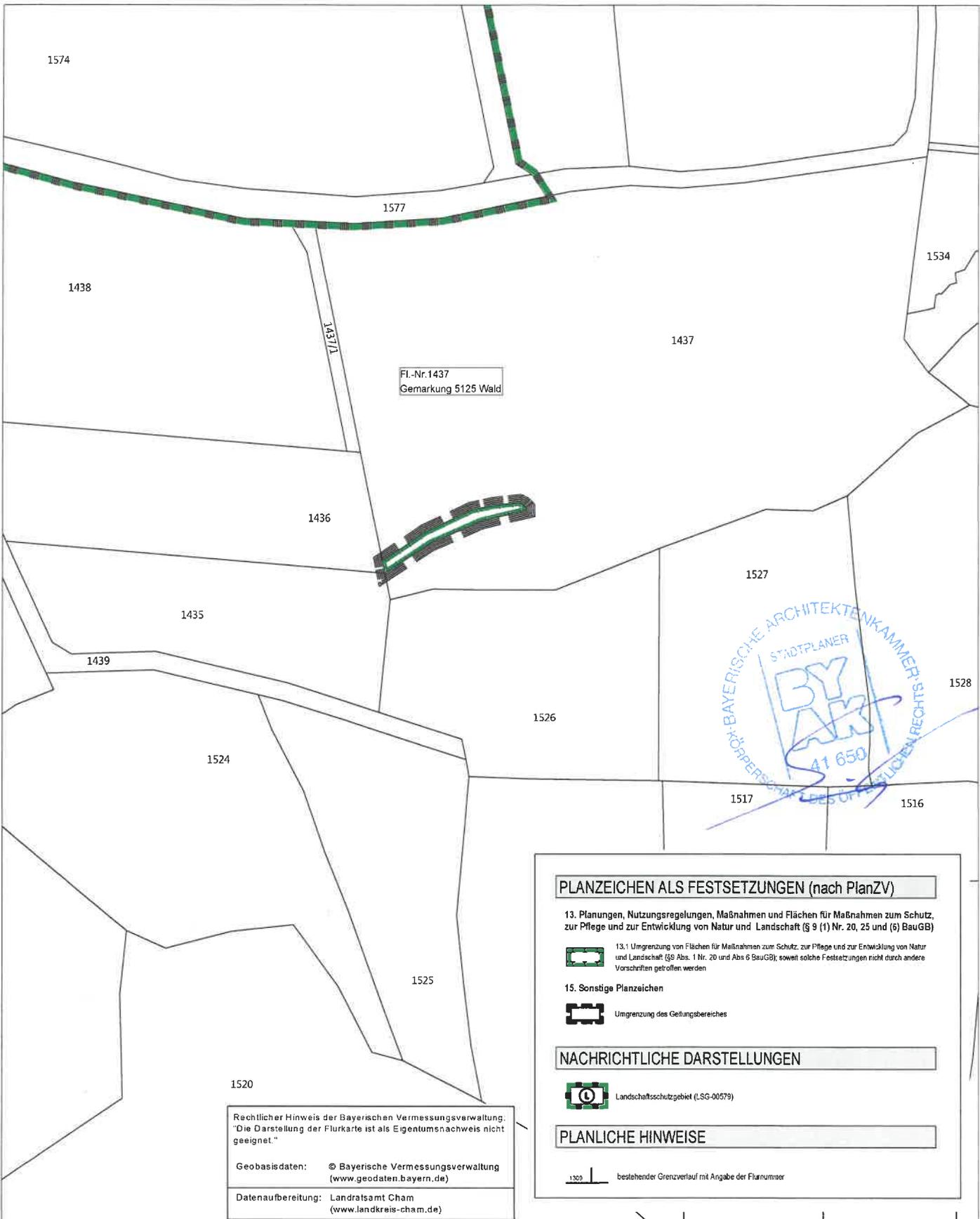
Planzeichnung 1
Maßstab 1:2000

Entwurf vom 26.09.2024
2. Entwurf vom 11.12.2024
Satzungsfassung vom 23.01.2025



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Günther-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



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 des Geltungsbereiches

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)

PLANLICHE HINWEISE

 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
 Erweiterung der Ortsabrundungssatzung
 für den Ortsteil Wutzldorf -
 Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3

Planzeichnung 2 - Ausgleichsflächenplan
Ausgleich für Fl.-Nr.1463
 Maßstab 1:2000

Entwurf vom 26.09.2024
 2. Entwurf vom 11.12.2024
 Satzungsfassung vom 23.01.2025



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

Diverse geplante Bebauungen innerhalb des Geltungsbereiches ergaben den Anlass die nachfolgend benannten Flächen in die Ortsabrundungssatzung von Wutzldorf einzubeziehen.

Die geplante Erweiterungsfläche der 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wutzldorf umfasst die Grundstücke mit der Flurnummern 1459 (TF), 1478 (TF), 1401/1 (TF), 1462, 1462/2, 1462/1, 1463 (TF), 1417 (TF), 1417/3, 1464 (TF), 1421/1 (TF), 1464/1 (TF), 1465/1 (TF), 1423/2 (TF) und 1423/3 (TF), Gemarkung Wald in der Gemeinde Wald. Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche umfasst rd. 12.822 m².

Eine Bebauung der Erweiterungsflächen 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 Ortsteil Wutzldorf festgelegt werden. Dadurch wird eine Bebauung mit sinnvoller städtebaulicher Entwicklung ohne qualifizierten Bebauungsplan ermöglicht.

Unter einer sinnvollen städtebaulichen Weiterentwicklung versteht sich das Gegenwirken einer Splittersiedlung und Zersiedelung. Durch die geplante Erweiterung des Geltungsbereiches werden neue Flächen in den Innenbereich des Ortsteil einbezogen. Durch die zukünftige geplante Bebauung südlich der Gebäude Walder Straße 11 und 13 und nördlich Strahbachweg 6 erfolgt ein Lückenschluss zwischen den bestehenden Gebäuden hin zum westlich gelegenen Ortskern des Ortsteiles Wutzldorf.

Der überplante Bereich wird über die Walder Straße und den Strahbachweg erschlossen und schließt unmittelbar an die bestehende Innenbereichssatzung im Westen und Norden an.

2. Geografische Lage, Topografie

Der Ortsteil Wutzldorf befindet sich rund 1,5 km südlich vom Hauptort Wald entfernt gelegen.

Westlich und nördlich des Geltungsbereiches gelegen setzt sich der bestehende Ort Wutzldorf fort, im Bestand ist teilweise bereits Bebauung im Geltungsbereich vorhanden.

Östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Rund 200m weiter östlich des Geltungsbereiches liegend verläuft das Gewässer III. Ordnung 'Altmühlbachl' in einer Geländesenke.

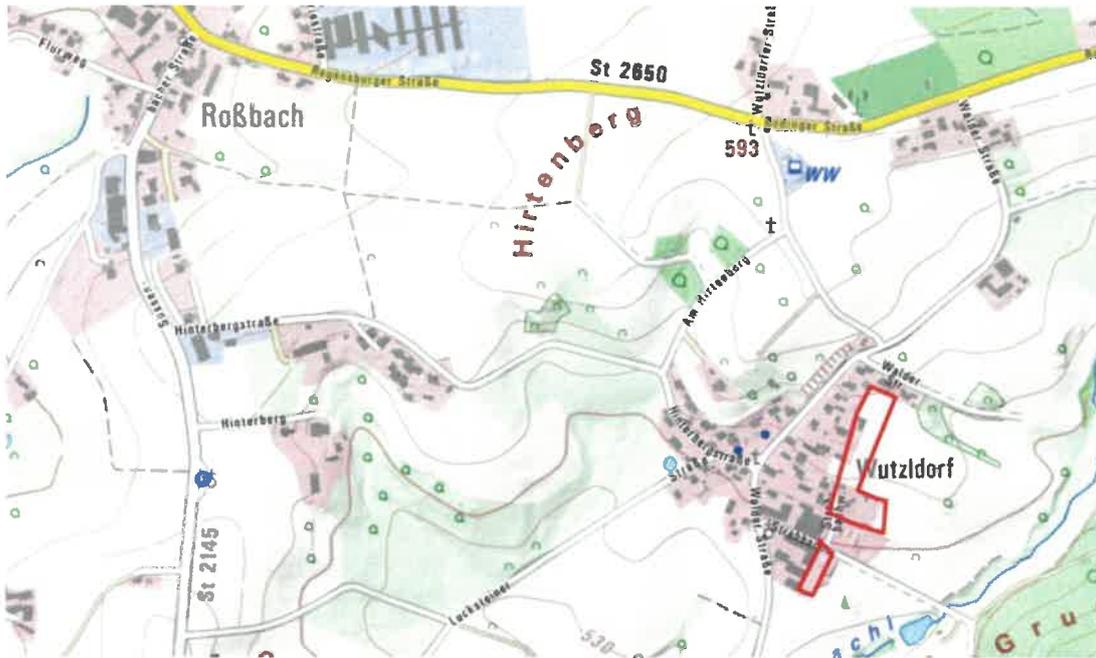


Abb. 1: TK mit Lage der Planungsflächen (rot) in Wutzldorf, o.M.



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

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Ortsteil Wutzldorf ist durch eine Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. BauGB aus dem Jahr 1980 definiert, die die äußeren Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festsetzt.

Im Rahmen von drei Deckblattänderung (in den jeweiligen Fassungen vom 26.04.1993, 10.11.2016 und 21.04.2021) 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 teilweise als Dorfgebiet und als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

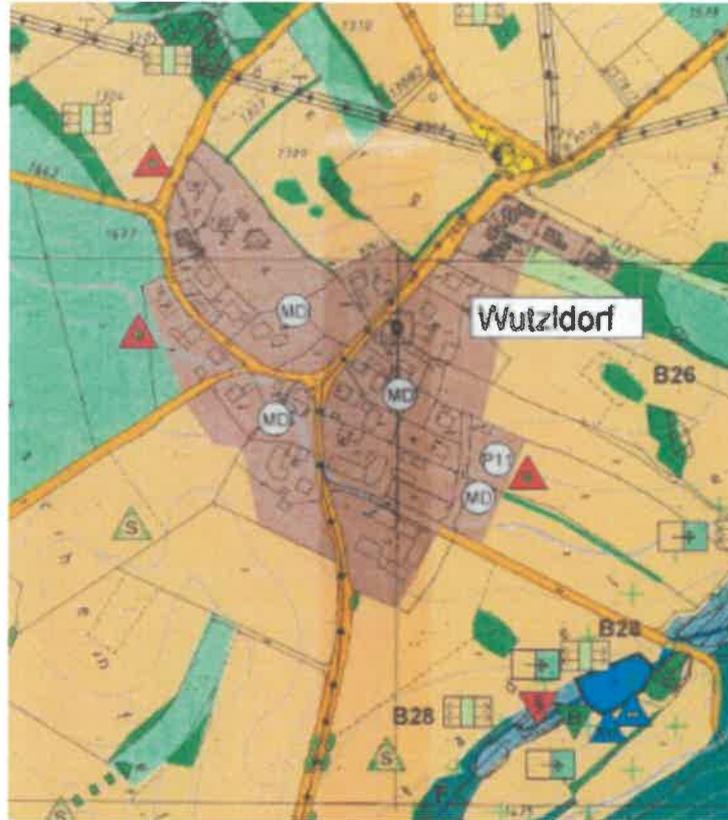


Abb. 1: Auszug aus gültigem Flächennutzungsplan, o.M.

4. Voraussetzungen

Anlass der vorliegenden Erweiterung liegt in den Bauvoranfragen der betroffenen Grundstückseigentümer.

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 differenzierter naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Diese sind von den Grundstücksbesitzern zu tragen und nach der Beschreibung unter Punkt `8. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung` 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: Die Satzung muss mit	Die Planungsfläche stellt eine städtebaulich sinnvolle, aufgrund der konkreten Anfragen und des Bestandes bedarfsgerechte Erweiterung des Ortsteils Wutzldorf dar. Der Geltungsbereich befindet sich in städtebaulich

<p>einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.</p>	<p>sinnvoller Lage und schließt direkt im östlichen und südlichen Bereich des Ortsteil Wutzldorf, an die bereits bestehende Bebauung, 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>zutreffend</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"> ▪ Die Planungsfläche ist nur im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung und deren Gebäudebestand erkennbar und fügt sich in die Landschaft ein, durch die westliche Bebauung und den östlich vorhandenen Baumbestand ist dieser Geltungsbereich auch von außen nicht einsehbar → keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. ▪ Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die westlich gelegene Gemeindeverbindungsstraße `Walder Straße` Fl.Nr. 1442, Gemarkung 5125 Wald und den Strahbachweg Fl.Nr. 1400/1, Gemarkung 5125 Wald → Verkehrsanbindung und Ver- und Entsorgung sind gesichert über vorhandene Sparten ▪ Nächstgelegene Biotope: es befinden sich drei Biotope direkt auf dem Grundstück Fl.-Nr.1464 (Biotopnr. 6840-0076-015), (Biotopnr. 6840-0076-014,) und (Biotopnr. 6840-0076-016). Ein weiteres Biotop befindet sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1462 (Biotopnr. 6840-0076-017). Hecken naturnah (85%), Mesophiles Gebüsch, naturnah (15%); Mageres Altgrasbestände und Grünlandbrache (0%) Weitere Biotope verlaufen entlang des Altmühlbaches innerhalb des wassersensiblen Bereiches ca. 200m weiter südöstlich. ▪ Die Biotopstrukturen werden durch notwendigen Ausgleich sinnvoll entsprechend erweitert, wobei die bestehenden Bepflanzung nicht berührt wird → keine negative Auswirkung ▪ Die Grenze des Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579 verläuft östlich des Geltungsbereich teilweise direkt und teilweise weiter entfernt am Geltungsbereich dieser Erweiterung der Ortsabrundung für den Ortsteil Wutzldorf → geltende Schutzziele sind zu beachten. ▪ Lage im Naturpark Oberer Bayer. Wald NP-00007 → geltende Schutzziele sind zu beachten. ▪ nächstgelegenes Oberflächengewässer: „Altmühlbachl“ rd. 200m bis 270m östlich des Geltungsbereiches und topographisch in einer Geländemulde bedeutend tiefer als der Erweiterungsbereich. Der wassersensible Bereich des Altmühlbachl erstreckt sich entlang der Geländemulde des Gewässerverlaufes. Gewässerkennzahl 153622; Gewässerkennzahlstufe 6, GEW III → aufgrund der Entfernung keine negative Auswirkungen auf das Gewässer zu erwarten ▪ Schaffung von neuen Anpflanzungen und Rückzugsbereichen durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen, die neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten. ▪ Teilversiegelung des Bodens ist durch die Bebauung zu erwarten.

	<ul style="list-style-type: none">▪ negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind in geringem Ausmaß zu erwarten. Unmittelbare nahegelegene Ausgleichsflächen sind erforderlich und sollen geschaffen werden, so dass die Auswirkungen reduziert werden.▪ Bodendenkmal ist im Umfeld vorhanden. Mittelalterlicher Erdstall D-3-6840-0102, direkt an der Walder Straße bei Fl.Nr. 1398, Entfernung etwa 140m westlich der Erweiterungsfläche gelegen. Baudenkmäler befinden sich nicht im näheren Umfeld → keine negative Auswirkung
--	--

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

5. Bedarf

Der Bedarf ist nachweislich durch eine Bauvoranfragen der Bauwilligen begründet.

Durch die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückseigentümer und der Gemeinde Rechnung getragen und die Ortschaft Wutzldorf sinnvoll weiterentwickelt und abgerundet werden.

Durch die Satzungserweiterung sollen die Grenzen, der noch bebaubaren Bereiche, in der Ortschaft Wutzldorf festgelegt werden. Dadurch wird eine Bebauung ohne Bebauungsplan ermöglicht.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1. Erschließung

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Walder Straße und über den Strahbachweg wie im Bestand vorhanden.

6.1.2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für die überplante Fläche erfolgt durch die Kreiswerke Cham – Wasserversorgung. Die Fl.Nrn. 1421/1, 1423/3, 1465/1, 1664, 1417/3, 1463 und 1462 der Gemarkung Wald der Erweiterungsfläche sind bezüglich der Trinkwasserversorgung nicht erschlossen.

Bei hervorgerufenem Wasserbedarf im Bereich der einzelnen Flurstücke (Genehmigungsantrag für Bauvorhaben) ist mit den Kreiswerken eine Sondervereinbarung für die Erschließung abzuschließen. Gegebenenfalls ist durch den Vorhabenträger die Versorgungsleitung in der öffentlichen Verkehrsfläche zu erstellen. Die Kosten für die zu errichtenden Versorgungsanlagen trägt der Verursacher.

6.1.3. Schmutzwasserentsorgung

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

In das vorhandene Vakuumsystem des Ortsteil Wutzldorf darf ausschließlich häusliches Schmutzwasser oder häuslichem Schmutzwasser ähnliches Abwasser mit Zustimmung der Gemeinde eingeleitet werden.

Erforderliche Vakuumhausanschlussschächte sind auf öffentlichem Grund bzw. auf den Vorderliegergrundstücken nahe der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Grund zu errichten. Eventuelle Hinterlieger haben für eine geordnete Zuleitung zu sorgen und evtl. erforderliche Durchleitungen privatrechtlich zu sichern.

6.1.4. Niederschlagswasserentsorgung

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

Eine öffentliche Niederschlagswasserableitungsmöglichkeit ist im Erweiterungsbereich nicht vorhanden und nicht vorgesehen.

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 sind vorab zu untersuchen und zu bewerten, um die Nachweise für die Genehmigungsplanung führen zu können.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

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

6.1.5. Stromversorgung

Ein Anschluss an Stromversorgung bzw. Telekommunikation im Umfeld ist möglich.

6.1.6. Abfallentsorgung

Abfallentsorgung erfolgt zentral über die Kreiswerke des Landkreis Cham. Die Sammelbehälter der Hinterliegergrundstücke (Fl.Nrn. 1464 (TF), 1465/ (TF), 1423/3 (TF), Gemarkung Wald) müssen an die „Walder Straße“ gebracht und abgestellt werden. Die verbleibenden Grundstücke (Fl.Nrn. 1462 (TF), 1462/2 und 1463 (TF), Gemarkung Wald) sind über den „Strahbachweg“ erschlossen.

7. Immissionsschutz

7.1. Verkehr

Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen sowohl für die bestehenden Nutzungen im Umfeld als auch für die geplanten Vorhaben ist nicht zu erwarten.

7.2. Landwirtschaft

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

- Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen hervorgerufen aus der bestehenden Fahrsiloanlage auf Fl.Nr. 1461 der Gemarkung Wald
- Geruchsemissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubemissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmemissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen, Beregnungsbrunnen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind nicht bekannt.

7.3. Naherholung

Die Planungsfläche hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da der Geltungsbereich aber auch das Umfeld von Landwirtschaft und Wohnbebauung geprägt ist. Entlang der Flurnummern 1405 und 1460, Gemarkung Wald verläuft der örtliche Wanderweg Wd5. Die Erweiterung der Satzung hat aber darauf keine negativen Auswirkungen.

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

7.4. Biotop

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Teilbereich eines kartierte Flachlandbiotops (Biotop-Nr. 6840-0076-017). Es befindet sich entlang der Flurstücksgrenze der beiden Nummern 1461 und 1462, Gemarkung Wald.

Das Biotop bleibt weiterhin unberührt in der bisherigen Form erhalten.

7.5. 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 im direkten Umfeld bzw. an der Grenze zum Geltungsbereich
- Naturschutzgebiet: „Regentaläue zwischen Kirchenrohrbach und Zenzing“, ca. 7,3 km nordöstlich entfernt
- FFH-Gebiet: „Chamb, Regentaläue und Regen zwischen Roding und Donaumündung“, ca. 5,7 km nördlich entfernt

- Natura 2000 Gebiet: „Regentalau und Chambtal mit Rötelseeweihergebiet“ (SPA-DE6741471), ca. 5,7 km nördlich entfernt
- Vogelschutzgebiet: „Regentalau und Chambtal mit Rötelseeweihergebiet“ (ID 6741-471), ca. 16 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.

7.6. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

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 § 44 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 44 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.

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 § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen. Dies kann dadurch begründet werden, dass die umliegenden Lebensräume aus Gehölzstrukturen vollständig erhalten bleiben sowie neue Lebensräume zusätzlich geschaffen werden (siehe Maßnahmen Ausgleich). Den Lebewesen wird somit eine Abwanderung in die umliegenden (auch neuen) Lebensräume ermöglicht.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die Bauleitplanung ausgegangen, zumal bereits Wohnbauungen, landwirtschaftliche Nutzung, landtechnische Infrastrukturen sowie Verkehrswege im Umfeld vorhanden sind.

Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen Bäume, die im Rahmen der Bauausführung nicht erhalten werden können und gefällt werden müssen, unter Beachtung des Artenschutzes ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01.10 – Ende Februar gefällt werden.

7.7. Baugrundverhältnisse, Umgang mit Mutterboden- und Bodenmaterial

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

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

- „Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen.“

- „Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden

7.8. Wasser

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

7.9. 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, ist umgehend das Landratsamt Cham zu informieren.

7.10. 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.

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.

7.11. Orts- und Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Erweiterung der städtebaulichen Satzung hat zur Folge, dass vorhandene Lücken zwischen der vorhandenen Bebauung geschlossen werden können. Zudem ist der Geltungsbereich durch die umliegende Bebauung und der östlich gelegenen Grünzüge nicht frei einsehbar.

8. 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, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Januar 2003).

9. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

Zur Ausgleichsbilanzierung wird der unter Punkt 8 genannte Leitfaden herangezogen.

Der erforderliche Ausgleich ist jeweils von den betroffenen Grundstückseigentümern zu erbringen. Die Kosten, die durch die Ausgleichsverpflichtung entstehen, tragen die Eigentümer. Die Flächen und Maßnahmen werden durch Grundbucheintrag zu Gunsten der Gemeinde Wald gesichert.

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

Die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist nach Fertigstellung des jeweiligen Eingriffs zu erbringen.

9.1. Fl.-Nrn. 1459 (TF) und 1478 (TF), Gemarkung Wald

- Fläche: 1.791,34 m²
- erforderlicher Ausgleich: kein Ausgleich erforderlich -> Flurstücke bereits vollständig bebaut

9.2. Fl.-Nr. 1401/1 (TF), Gemarkung Wald

- Fläche: 40,57 m²
- erforderlicher Ausgleich: kein Ausgleich erforderlich -> Großteil des Flurstückes bereits in der bisherigen Satzung enthalten; verbleibende Fläche dient lediglich dem Lückenschluss

9.3. Fl.-Nr. 1462, Gemarkung Wald

- Fläche: 1.957,70 m²
- Verbleibende bebaubare Fläche: 1.277 m²
- Beschreibung der Fläche: Randbereiche wurden als Lagerfläche genutzt, Randeingrünung zur Fl.-Nr. 1462/2 vorhanden, welche zum Erhalt festgesetzt wird. Restfläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt
- Ausgleichsfaktor: 0,2
- Erforderlicher Ausgleich: 255 m²
- Ausgleich auf Fl.-Nr. 1462
- Maßnahme: mesophiles Gebüsch/ Hecke B112.

Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist eine mindestens 2-reihige durchgängige Hecke mit einer Mindestbreite von 4,5m aus standortheimischen Sträuchern der Qualität 2*v, 60-100cm zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bedarfsgerecht zu pflegen. Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

9.4. Fl.-Nr. 1462/2, Gemarkung Wald

- Fläche: 1751,14 m²
- Beschreibung der Fläche: bereits bebautes Grundstück mit einem Einfamilienhaus sowie 2 weitere Nebengebäude; Bepflanzung -> kein Ausgleich erforderlich

9.5. Fl.-Nr. 1462/1, Gemarkung Wald

- Fläche: 182,42 m²
- erforderlicher Ausgleich: kein Ausgleich erforderlich -> Flurstück bereits vollständig bebaut

9.6. Fl.-Nr. 1463 (TF), Gemarkung Wald

- Fläche: 1.212,28 m²
- Beschreibung der Fläche: landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche
- Ausgleichsfaktor: 0,2
- erforderlicher Ausgleich: 242 m²
- Ausgleich auf Fl.-Nr. 1437 (siehe Planzeichnung 2)
- Maßnahme: mäßig extensiv bewirtschaftete Grünfläche G212

Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten Grünlandes mit 1 bis 2-schüriger Mahd und Entfernung des Mahdgutes. Verzicht auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Erstentwicklung durch Mähgutübertagung oder einsäen von autochthonem Saatgut.

9.7. Fl.-Nrn. 1417 (TF), 1417/3, 1464 (TF) und 1421/1 (TF), Gemarkung Wald

- Fläche: 2.858,70 m², davon bereits versiegelt: 387,64 m²
- verbleibende bebaubare Fläche: 2.471,06 m²
- Beschreibung der Fläche: landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche
- Ausgleichsfaktor: 0,2
- erforderlicher Ausgleich: 495 m²
- Ausgleich auf Fl.-Nr. 1464
- Maßnahme: mesophiles Gebüsch/ Hecke B112

Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist eine mindestens 2-reihige durchgängige Hecke mit einer Mindestbreite von 4,5m aus standortheimischen Sträuchern der Qualität 2*v, 60-100cm zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bedarfsgerecht zu pflegen. Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

9.8. Fl.- Nr. 1464/1 (TF), Gemarkung Wald

- Fläche: 415,53 m²
- Beschreibung der Fläche: Gartenfläche des bereits bebauten Flurstückes 1464/1; vorhandene Eingrünung wird zum Erhalt festgesetzt -> kein Ausgleich erforderlich

9.9. Fl.-Nrn. 1465/1 (TF) und 1423/2 (TF), Gemarkung Wald

- Fläche: 1.059,58 m²
- Beschreibung der Fläche: landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche
- Ausgleichsfaktor: 0,2
- erforderlicher Ausgleich: 212 m²
- Ausgleich auf Fl.-Nr. 1465/1
- Maßnahme: mäßig extensiv bewirtschaftete Grünfläche G212

Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten Grünlandes mit 1 bis 2- schüriger Mahd und Entfernung des Mahdgutes. Verzicht auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Erstentwicklung durch Mähgutübertagung oder einsäen von autochthonem Saatgut.

9.10. Fl.-Nr. 1423/3 (TF), Gemarkung Wald

- Fläche: 1.104,84 m²
- Beschreibung der Fläche: landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche mit 3 Bäumen
- Ausgleichsfaktor: 0,2
- erforderlicher Ausgleich: 221 m² sowie 3 Ersatzpflanzungen für die vorhandenen Bäume; Lage am Grundstück frei wählbar
- Ausgleich auf Fl.-Nr. 1423/3
- Maßnahme: mäßig extensiv bewirtschaftete Grünfläche G212

Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten Grünlandes mit 1 bis 2- schüriger Mahd und Entfernung des Mahdgutes. Verzicht auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Erstentwicklung durch Mähgutübertagung oder ein-säen von autochthonem Saatgut.

9.11. Fl.-Nrn. 1405 (TF), 1460 (TF) und 1400/1 (TF)

- Fläche: 437,12 m²
- erforderlicher Ausgleich: Kein Ausgleich erforderlich -> vorhandene versiegelte Straßenflächen

Anlage 1: Artenliste 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.	-	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