

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

HOHENWARTH
CHAM
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Pointäcker – Erweiterung, 2. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Str. 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

Entwurfsfassung: 10.04.2025
Satzungsfassung: ____.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----------|
| 1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung | 3 |
| 2. Lage und Dimension, Flächenbilanz | 4 |
| 2.1 Bauleitplanung | 5 |
| 2.1.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot | 5 |
| 2.1.2 Verbindliche Bauleitplanung | 6 |
| 3. Verfahren | 6 |
| 4. Inhalte der Änderung | 7 |
| 5. Wesentliche Auswirkungen der Änderung | 7 |
| 5.1 Erschließung | 7 |
| 5.1.1 Verkehrserschließung | 7 |
| 5.1.2 Trinkwasserversorgung | 7 |
| 5.1.3 Schmutzwasserentsorgung | 7 |
| 5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung | 8 |
| 5.1.5 Stromversorgung/Telekommunikation | 8 |
| 5.1.6 Abfallentsorgung | 8 |
| 5.1.7 Brandschutz | 8 |
| 5.2 Immissionsschutz | 8 |
| 5.3 Biotop | 9 |
| 5.4 Natur- und Landschaftsschutz | 9 |
| 5.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) | 9 |
| 5.6 Baugrund und Bodenverhältnisse | 9 |
| 5.7 Gewässerschutz und Hochwasserrisikomanagement | 10 |
| 5.8 Altlasten | 10 |
| 5.9 Denkmalschutz | 10 |

1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pointäcker – Erweiterung“ ergibt sich aus der konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Hohenwarth.

Der Gemeinde liegen konkrete Anfragen zur Verfügbarkeit von Wohnbaugrundstücken und Eigentumseinheiten bzw. Mietwohnungen vor.

Die attraktive Lage im Bayerischen Wald und der reizvollen Landschaft des Naturparks Oberer Bayerischer Wald bedingen die hohe Nachfrage. Zum anderen tragen die gute verkehrstechnische Anbindung über das vorhandene Straßennetz (Staatsstraße St 2138) als auch der Schiene (Haltepunkt Hohenwarth) zur Attraktivität der Gemeinde bei.

Die Änderungsflächen befinden sich innerorts, sind bereits überplant (Gebiet nach § 30 BauGB), als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Änderungsflächen sind im südlichen Teil bereits mit einem Mehrfamilienhaus und einem Carport bebaut. Die bislang unbebauten Änderungsflächen im nördlichen Teil werden derzeit als Wiese/Grünland genutzt.

Durch die Umsetzung der vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück Nr. 211/46 der Gemarkung Hohenwarth erfolgten umfangreiche Geländeänderungen, die erhebliche Böschungen auf dem nördlich und östlich angrenzenden Flurstück Nr. 211 (TF) zur Folge hatten.

Im Nachgang wurde ein Änderungsantrag zum genehmigten Bauvorhaben gestellt, der u.a. Abstandsflächenübernahmen, Abweichungen von den Vorschriften der BayBO sowie Befreiungen von den Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplanes beinhaltet.

Zum einen sieht der Gemeinderat durch den Änderungsantrag die Grundzüge der Planung berührt. Zum anderen besteht dringender Handlungsbedarf auf Bebauungsebene, um weiterhin eine Bebauung auf dem Flurstück Nr. 211 (TF) zu ermöglichen.

Damit ergibt sich die Erforderlichkeit zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pointäcker – Erweiterung“ gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der 2. Änderung ist es, weiterhin die städtebauliche Entwicklung und Ordnung innerhalb der Änderungsflächen zu sichern und eine sinnvolle Bebauung auf dem Flurstück Nr. 211 (TF) zu ermöglichen.

Hierfür sollen insbesondere die Höhenbezugspunkte für das neue Gelände festgesetzt werden.

Die bisher getroffenen grünordnerischen Festsetzungen erfahren keine Änderungen. Damit kann gewährleistet werden, dass sich die Bauflächen weiterhin in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Die bereits bebaute Fläche befindet sich in privatem Eigentum, die unbebauten Flächen liegen im Eigentum der Gemeinde Hohenwarth.

Die Änderungen dienen als Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung, wodurch die 2. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Die Änderungsflächen knüpfen gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungseinheiten und technische Infrastrukturen im Umfeld an.

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

2. Lage und Dimension, Flächenbilanz

Die Gemeinde Hohenwarth liegt im östlichen Landkreis Cham und grenzt an fünf Nachbargemeinden, welche alle im Landkreis Cham liegen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 211 (TF), 211/26 (TF), 211/46 und 211/47 (TF) der Gemarkung Hohenwarth, Gemeinde Hohenwarth.

Die Änderungsflächen liegen am Hauptort Hohenwarth im Baugebiet „Pointäcker“.



Topografische Karte mit Lage der Änderungsflächen (rot).



Luftbild und Parzellenkarte mit Lage der Änderungsflächen (rot), o.M.

Die Änderungsflächen sind im südlichen Teil bereits mit einem Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen und einem Carport bebaut. Die bislang unbebauten Änderungsflächen im nördlichen Teil werden derzeit als Wiese/Grünland genutzt. Im Anschluss an den vorhandenen Wendehammer besteht eine private Zufahrt zur südlich angrenzenden Wohnbaufläche.

Durch umfangreiche Geländeänderungen auf dem Flurstück Nr. 211/46 der Gemarkung Hohenwarth sind erhebliche Böschungen auf dem nördlich und östlich angrenzenden Flurstück Nr. 211 (TF) vorhanden. Das Gelände ist somit teilweise stark von Süden nach Norden geneigt.

Im Norden grenzen Wiesenflächen sowie die Bahnlinie Cham – Lam an. Im Osten, Süden und Westen setzen sich Wohnbauflächen fort. Im Westen besteht ein Wendehammer, der der Erschließung der Änderungsflächen dient.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von rund 0,37 ha und gliedert sich wie folgt:

| Nutzung | Fläche |
|--|-------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 3.558,00 m ² |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 139,10 m ² |
| Gesamt | 3.697,10 m² |

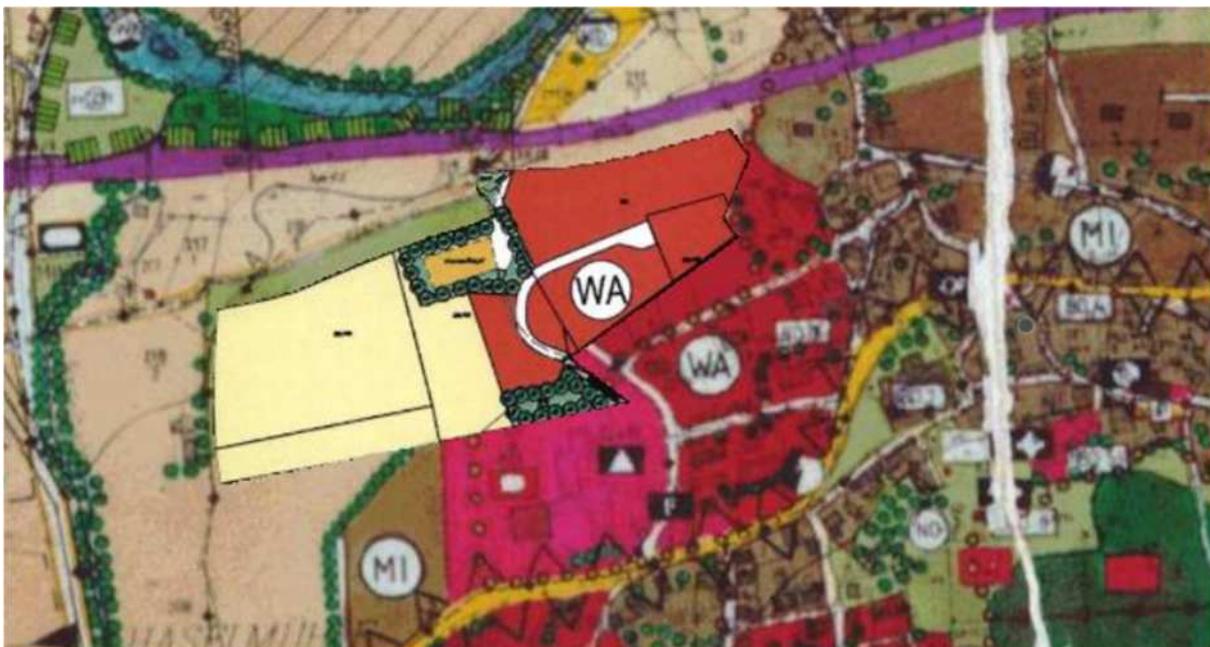
2.1 Bauleitplanung

2.1.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

In der 3. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hohenwarth, ortsüblich bekanntgemacht am 08.10.2012, sind die Änderungsflächen bereits als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit weiterhin den Ausführungen des Flächennutzungsplanes. Das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird weiterhin beachtet.

Eine Deckblattänderung ist daher nicht erforderlich.



Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Hohenwarth, o.M.

2.1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der südliche Teil der Änderungsflächen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pointäcker – Erweiterung“, welcher am 10.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht wurde.

Der Bebauungsplan „Pointäcker – Erweiterung“ setzt ein allgemeines Wohngebiet mit großzügigen Baufenstern fest, innerhalb derer Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen GRZ von 0,4 und maximal drei Vollgeschossen zulässig sind. Die Erschließungsstraße sowie der Wendehammer sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Süden ist ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt, im Nordwesten ein Wertstofflager und im Nordosten eine öffentliche Grünfläche.

Der nördliche Teil der Änderungsflächen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pointäcker – Erweiterung, 1. Änderung“, welcher am 07.20.2016 ortsüblich bekanntgemacht wurde.

Bei der 1. Änderung erfolgte die Festsetzung von Flächen für Garagen und Baulinien in den Flurstücken Nr. 211/49, 211/50, 211/51 und 211/59 sowie geringfügige Aufweitungen der überbaubaren Grundstücksflächen in allen Wohnbauflächen des Änderungsbereiches.

Die Umgrenzung des Bebauungsplans und der 1. Änderung sind in der Planzeichnung zur 2. Änderung nachrichtlich dargestellt.

3. Verfahren

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen [und zu ändern], sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten. (...) Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Gemeinde Hohenwarth möchte mit der Neuregelung der Höhenbezugspunkte für das neue Gelände sowie der Aufweitung der überbaubaren Grundstücksflächen eine sinnvolle Bebauung und Nachverdichtung auf bereits festgesetzten Wohnbauflächen ermöglichen. Somit dient die 2. Änderung der Nachverdichtung und als Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Änderungsflächen sind bereits vollständig erschlossen, zum Teil bebaut und von weiteren Siedlungsflächen in gleicher Baugebietstypik umgeben.

Der Änderungsbereich umfasst Wohnbauflächen von insgesamt 3.558 m² Fläche.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan „im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern ...“.

Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist die zulässige Grundfläche „der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf“.

Bei einer festgesetzten Grundfläche von 0,4 ergibt sich bei einer „Gesamt-Baufläche“ von 3.558 m² eine überbaubare Fläche von 1.423 m².

Damit wird der gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gesetzlich geforderte Höchstwert von max. 20.000 m² deutlich unterschritten.

Versagensgründe nach § 13a Abs.1 S. 4 und 5 BauGB, nach denen das Verfahren ausgeschlossen ist, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über

die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen“ oder „wenn 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“, sind nicht erkennbar.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, ohne Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, ohne eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB sowie ohne Anwendung des § 4c BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Fachstellen- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

4. Inhalte der Änderung

Im Rahmen der 2. Änderung werden folgende Punkte geändert bzw. ergänzt:

- Aufweitung der zeichnerischen Festsetzung von Baugrenzen für größere Gestaltungsmöglichkeiten der Bebauung in den Grundstücken
- Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung der neuen Geländeoberfläche als Höhenbezugspunkt in m ü.NHN mit zugehöriger Fläche
- Ergänzung der Festsetzung der bereits hergestellten privaten Zufahrt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Zufahrt“
- Ergänzung von textlichen Festsetzungen zum Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsträger auf der privaten Zufahrt

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben von der 2. Änderung unberührt.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

5. Wesentliche Auswirkungen der Änderung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Die Änderungsflächen sind über die bereits bestehende Straße „Bürgermeister-Vogl-Straße“ im Westen erschlossen. Diese ist ausreichend dimensioniert.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Zufahrt“ dient der Erschließung des Flurstücks Nr. 211/44 der Gemarkung Hohenwarth (außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung).

5.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Änderungsflächen sind bereits an die bestehenden Versorgungsleitungen im Umfeld angeschlossen.

5.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Änderungsflächen sind bereits an die bestehenden Entsorgungsleitungen im Umfeld angeschlossen.

5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Die Änderungsflächen sind bereits an die bestehenden öffentlichen Entsorgungsleitungen im Umfeld angeschlossen.

Zusätzlich wird empfohlen, das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (Zisternen) zurückzuhalten und als Grauwasser zu verwenden.

Das Gelände ist teilweise stark von Süden nach Norden geneigt. Aufgrund der Topografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser aus Richtung Süden zu rechnen.

5.1.5 Stromversorgung/Telekommunikation

Die Änderungsflächen sind bereits an die bestehenden Versorgungsleitungen im Umfeld angeschlossen.

5.1.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Cham. Die bereits bestehende Straße „Bürgermeister-Vogl-Straße“ mit zugehöriger Wende verfügt über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr.

5.1.7 Brandschutz

Die Änderungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die bereits bestehende Straße „Bürgermeister-Vogl-Straße“ verfügt über eine ausreichende Breite für den Rettungsverkehr.

5.2 Immissionsschutz

Auf die Änderungsflächen wirken bereits Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Ortsstraßen ein. Diese Einwirkungen sind jedoch aufgrund der geringen Verkehrsmengen als nicht erhebliche Beeinträchtigung bzw. als mit der bereits festgesetzten Wohnnutzung verträglich einzustufen.

Da die Änderungsflächen bereits teilweise bebaut sind und wohnbaulich genutzt werden, ist keine erhebliche Zunahme des Verkehrs und der Emissionen auf den umliegenden Straßen durch die Änderung zu erwarten.

Im Norden grenzt die Bahnlinie Cham - Lam an. Die im Bebauungsplan „Pointäcker – Erweiterung“ getroffenen Hinweise gelten weiterhin fort.

Im Umfeld befinden sich keine immissionsschutzfachlich genehmigungspflichtigen oder gewerblich genutzten Betriebe.

Im weiteren Umfeld der Änderungsflächen bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen, die ortsüblich bewirtschaftet werden. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Diese sind zu dulden.

5.3 Biotope

Innerhalb der Änderungsflächen sind keine amtlich kartierten Biotopflächen vorhanden.

5.4 Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb der Änderungsflächen befinden sich keine Flächen des Natur- oder Landschaftsschutzes.

In ca. 100 m nordwestlicher Richtung verläuft der Weiße Regen als oberirdisches Gewässer. Flussbegleitend ist das FFH-Gebiet „Oberlauf des Weißen Regens bis Kötzing mit Kaitersbachaue“ (6844-371.02) kartiert.

Ab hier befindet sich auch das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01) und erstreckt sich weiter in Richtung Norden.

Es erfolgt kein Eingriff in die o.g. Schutzgebiete. Eine negative Beeinträchtigung der zugehörigen Schutzziele durch die Änderung sind nicht zu erwarten.

5.5 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 § 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.

Unter Heranziehung der Richtlinien und Prüflisten 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 aufgrund der Nutzung als intensiv genutztes Acker- und Grünland sowie die bereits bebauten Flächen im Umfeld der Änderungsflächen nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 44 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Auf den Änderungsflächen befinden sich keine bedeutenden Grün- bzw. Gehölzstrukturen. Die Änderungsflächen sind bereits teilweise bebaut oder wurden als Wiese/Grünland genutzt.

Ein Vorkommen von Fledermäusen oder höhlenbrütenden Vogelarten ist aktuell nicht bekannt, eine Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Änderungsflächen selbst, die bereits teilweise bebaut sind und wohnbaulich genutzt werden, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die vorliegende Änderung ausgegangen, zumal die umliegenden Flächen durch ihre Nutzung hiervon bereits geprägt sind.

5.6 Baugrund und Bodenverhältnisse

Derzeit liegen keine detaillierten Informationen zum Bodenaufbau, -beschaffenheit etc. vor. Hinweise zu Geotopen, Geogefahren oder -risiken, Auffüllungen oder Bergbau liegen ebenfalls nicht vor.

5.7 Gewässerschutz und Hochwasserrisikomanagement

Innerhalb der Änderungsflächen sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

In ca. 100 m nordwestlicher Richtung verläuft der Weiße Regen als oberirdisches Gewässer. Die damit verbundenen Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete betreffen den Änderungsbereich nicht.

Die Änderungsflächen liegen auch nicht in einem wassersensiblen Bereich.

5.8 Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Änderungsbereiches vor.

5.9 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen innerhalb des Änderungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor.