

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

ZELL  
CHAM  
OBERPFALZ



## **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Langfeld II – 2. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB

### **BEGRÜNDUNG**

Planverfasser:

 **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
GmbH & Co. KG  
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](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

Entwurfsfassung: 12.06.2025  
Satzungsfassung: \_\_\_\_.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Lage und Dimension, Flächenbilanz</b> .....	<b>4</b>
2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage .....	5
2.1.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot .....	5
2.1.2 Verbindliche Bauleitplanung .....	5
<b>3. Verfahren</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Inhalte der Änderung</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Wesentliche Auswirkungen der Änderung</b> .....	<b>7</b>
5.1 Erschließung.....	7
5.1.1 Verkehrserschließung .....	7
5.1.2 Trinkwasserversorgung .....	7
5.1.3 Schmutzwasserentsorgung .....	8
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 .....	10
5.7 Gewässerschutz und Hochwasserrisikomanagement .....	10
5.8 Altlasten.....	11
5.9 Denkmalschutz .....	11

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Langfeld II“ ergibt sich aus der konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen am Hauptort Zell.

Der Gemeinde liegt ein konkretes Vorhaben für den Bau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen auf den Änderungsflächen vor, welches zur Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze eine zusätzliche Zufahrt aus Richtung Süden benötigt.

Der Gemeinderat befürwortet das geplante Bauvorhaben, da die Nachfrage nach kleineren Wohnungen in den vergangenen Jahren im Gemeindegebiet deutlich gestiegen ist.

Dies belegen auch die beiden bereits realisierten Mehrfamilienhäuser, welche unmittelbar westlich angrenzen (Flurstücke Nr. 899/19 und 899/20, Gemarkung Zell) und bereits vollständig vermietet sind. Hiermit sind Nachverdichtungstendenzen im unmittelbaren Umfeld der Änderungsflächen bereits vorhanden.

Das geplante Bauvorhaben ist im Rahmen der bisher rechtswirksamen Festsetzungen der Bebauungspläne „Langfeld II“ und der 1. Änderung jedoch nicht möglich.

Aus diesem Grunde besteht das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB. Da die Änderung der Nachverdichtung dient, wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet.

Die Änderungsflächen sind bereits vollständig erschlossen und knüpfen an bereits bebaute oder vorbereitete Wohnbauflächen sowie technische Infrastrukturen im Umfeld an.

Die Flächen 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 bereits teilweise mit Schotter versiegelt, die Restflächen stellen Wiesenflächen dar. Im südöstlichen Teil der Änderungsflächen sind lineare Grün- bzw. Gehölzstrukturen vorhanden.

Ziel der 2. Änderung ist es, weiterhin die städtebauliche Entwicklung und Ordnung innerhalb der Änderungsflächen zu sichern und eine sinnvolle Bebauung im Sinne der Nachverdichtung zu ermöglichen, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügt.

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

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

## 2. Lage und Dimension, Flächenbilanz

Die Gemeinde Zell liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Cham.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 896/12 und 899/18 der Gemarkung Zell, Gemeinde Zell und liegt am westlichen Ortsrand vom Hauptort Zell im Baugebiet „Langfeld II“.

Die Änderungsflächen sind bereits teilweise mit Schotter versiegelt, die Restflächen stellen Wiesenflächen dar. Im südöstlichen Teil der Änderungsflächen sind lineare Grün- bzw. Gehölzstrukturen vorhanden.

Die Änderungsflächen sind teilweise stark von Norden nach Süden geneigt.

Im Norden grenzt die Erschließungsstraße „Bräufeld“, im Süden die Ortsstraße „Am Grubhöf“ an. Im Osten und Westen grenzen bereits bebaute Wohnbauflächen an.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von 683 m<sup>2</sup> (0,07 ha).



Topografische Karte mit Lage der Änderungsflächen (rot), o.M.



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

## 2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage

### 2.1.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Zell, ortsüblich bekanntgemacht am 19.08.2009, stellt die Änderungsflächen i.V.m. der 2. Berichtigung, ortsüblich bekannt gemacht am 17.05.2021, als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dar.

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



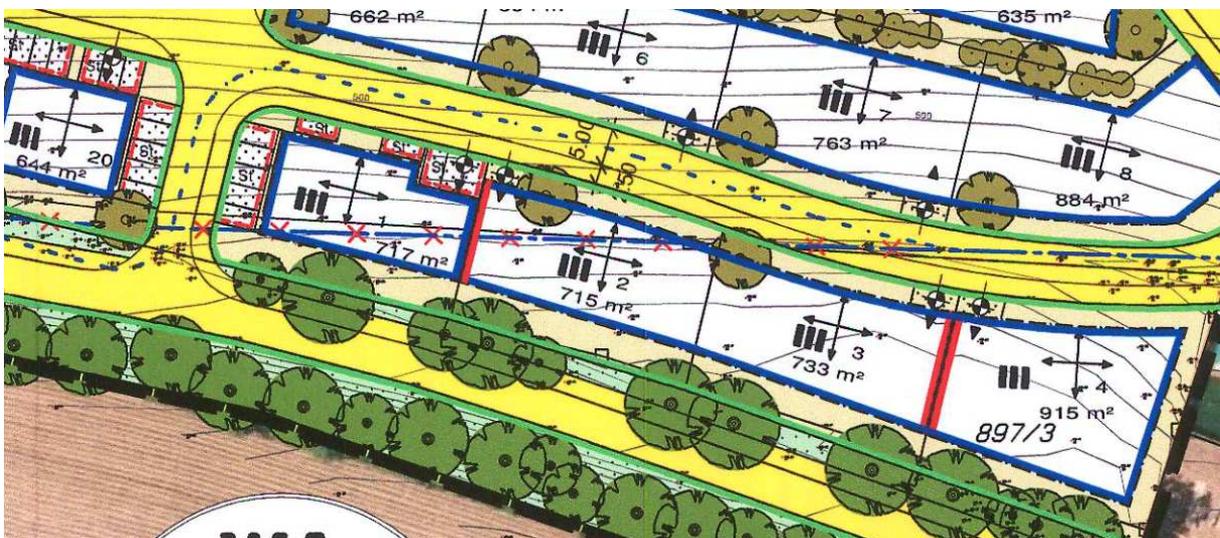
Auszug 2. Berichtigung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Zell, o.M.

### 2.1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Langfeld II“, welcher am 16.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht wurde.

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen einer 1. Änderung, ortsüblich bekanntgemacht am 10.03.2023, im gesamten Geltungsbereich geändert.

Die Umgrenzung des Bebauungsplans sowie der 1. Änderung sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.



Auszug Bebauungsplan „Langfeld II – 1. Änderung“ mit Lage der Änderungsflächen, o.M.

### 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 Zell möchte mit der Erhöhung der maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl, der Anzahl an Wohnungen sowie der Erhöhung der talseitigen Wandhöhe eine sinnvolle Bebauung und Nachverdichtung auf einer bereits festgesetzten Wohnbauflächen ermöglichen. Somit dient die 2. Änderung der Nachverdichtung und als Maßnahme der Innenentwicklung.

Die beiden westlich angrenzenden Parzellen weisen bereits ähnliche Festsetzungen auf, wodurch sich die zukünftige Bebauung auf den Änderungsflächen in das städtebauliche Umfeld einfügen wird.

Die Umwandlung einer bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche in eine Wohnbaufläche dient der zusätzlichen Erschließung der Wohnbaufläche aus Richtung Süden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Damit ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die Umwandlung nicht erforderlich.

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

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von 683 m<sup>2</sup>.

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 683 m<sup>2</sup> eine überbaubare Fläche von 273,20 m<sup>2</sup>. Damit wird der gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gesetzlich geforderte Höchstwert von max. 20.000 m<sup>2</sup> 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. Es erfolgt jedoch eine Beteiligung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB.

## 4. Inhalte der Änderung

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

- Erhöhung der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf 0,4 zugunsten einer Nachverdichtung
- Erhöhung der max. zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 auf 1,0 zugunsten einer Nachverdichtung
- Erhöhung der max. zulässigen Wandhöhe für Hauptgebäude talseitig von 8,00 m auf 8,60 m zugunsten einer Nachverdichtung
- Erhöhung der max. zulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude von 2 auf 6 zugunsten einer Nachverdichtung
- Umwandlung des Flurstücks Nr. 896/12, Gemarkung Zell, von einer öffentlichen Grünfläche in eine Wohnbaufläche aufgrund der geplanten Erschließung von Süden
- Ergänzung von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu mit Leitungsrechten belasteten Flächen aufgrund vorhandener Telekommunikationsleitungen und deren Sicherung
- Entfall der zu erhaltenden Bäume aufgrund des Fehlens, der vorhandenen Telekommunikationsleitungen (siehe vorheriger Pkt.) und der geplanten Erschließung von Süden
- Ergänzung der nachrichtlichen Darstellung des wassersensiblen Bereiches und des Landschaftsschutzgebietes im Süden im Sinne der Kennzeichnung

Die textlichen grünordnerischen Festsetzungen sowie die Hinweise bleiben von der 2. Änderung unberührt.

Die Festsetzungen zum Schallschutz entfallen aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit für den Änderungsbereich.

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 zum einen über die bereits bestehende Erschließungsstraße „Im Bräufeld“ im Norden erschlossen.

Zum anderen ist eine Zufahrt aus Richtung Süden von der Straße „Im Grubhöfl“ möglich. Hierfür wird das dazwischen liegende Flurstück Nr. 896/12, Gemarkung Zell, in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

#### 5.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Änderungsflächen sind bereits an die bestehende Versorgungsleitung der Kreiswerke Cham in der Straße „Im Bräufeld“ angeschlossen.

### **5.1.3 Schmutzwasserentsorgung**

In den umliegenden Straßen besteht bereits ein Trennsystem.

### **5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung**

In den umliegenden Straßen besteht bereits ein Regenwasserkanal.

Für das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung mit mind. 5,0 m<sup>3</sup> Puffervolumen in Form von Zisternen, Rückhaltegruben oder Teichanlagen von den jeweiligen Grundstückseigentümern bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung).

Zusätzlich wird eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser von den Dachflächen und Zufahrten über die belebte Bodenzone empfohlen. Die Grundstückseigentümer haben hierfür die Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

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

### **5.1.5 Stromversorgung/Telekommunikation**

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

Im südöstlichen Teil der Änderungsflächen sind zwei Telekommunikationsleitungen vorhanden. Die Lage der Leitungen sowie deren Schutzzone sind nachrichtlich in der Planzeichnung zum Baugebiet dargestellt. Der Bestand sowie die Unterhaltung der Leitungen werden mithilfe von festgesetzten Leitungsrechten gesichert.

### **5.1.6 Abfallentsorgung**

Die Änderungsflächen können mit Entsorgungsfahrzeugen des Landkreises Cham angefahren werden.

### **5.1.7 Brandschutz**

Die Änderungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

## **5.2 Immissionsschutz**

Auf die Änderungsflächen wirken bereits Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Straßen ein. In rund 85 m nördlicher Richtung liegt die Hauptstraße/St 2650. Aus diesem Grunde wurde während der Aufstellung des B-Plans „Langfeld II“ eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, aus der schalltechnische Maßnahmen für die Parzellen 12 – 18 (außerhalb des Änderungsbereiches) hervorgingen. Die Änderungsflächen (Parzelle 2) sind hiervon nicht betroffen.

Im Süden grenzt die Straße „Am Grubhöfl“ unmittelbar an. Diese ist als Ortsstraße einzustufen. Auf Grundlage der o.g. schalltechnische Untersuchung sind hiervon keine negativen Auswirkungen zu erwarten und somit keine schalltechnischen Maßnahmen erforderlich.

Im Norden grenzt die Straße „Bräufeld“ unmittelbar an. Diese stellt die innere Erschließungsstraße des Baugebietes „Langfeld II“ dar. Von dieser sind aufgrund der geringen Verkehrsbewegungen ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Änderung, durch die die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen von 2 auf 6 erhöht wird, sind aufgrund der geringen Zunahme ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Straßen und Nutzungen zu erwarten. Der zusätzliche Verkehr wird sich mit den bereits vorhandenen Verkehrsbewegungen vermischen.

Eine Bahnlinie, Sportanlagen, immissionsschutzfachlich genehmigungspflichtige oder Gewerbebetriebe sind im Umfeld nicht vorhanden.

Die Flächen südlich der Straße „Am Grubhöfl“ werden ortsüblich bewirtschaftet. 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.

Diese sind zu dulden.

### **5.3 Biotope**

Innerhalb der Änderungsflächen sind keine amtlich kartierten Biotopflächen vorhanden.

Südlich der Straße „Am Grubhöfl“ sind zusammenhängende lineare Grün- bzw. Gehölzstrukturen vorhanden. In diese erfolgt kein Eingriff.

Im südöstlichen Teil der Änderungsflächen sind lineare Grün- bzw. Gehölzstrukturen vorhanden. Da in diesem Bereich zwei Telekommunikationsleitungen verlaufen, erfolgen keine Festsetzungen zum Erhalt der Gehölze.

### **5.4 Natur- und Landschaftsschutz**

Die Änderungsflächen liegen im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007).

In rund 20 m südlicher Richtung liegt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01). Negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

Weitere Flächen des Natur- oder Landschaftsschutzes sind nicht betroffen.

### **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.

Die Änderungsflächen sind bereits teilweise mit Schotter versiegelt, die Restflächen stellen Wiesenflächen dar.

Im südöstlichen Teil der Änderungsflächen sind lineare Grün- bzw. Gehölzstrukturen vorhanden. Da in diesem Bereich zwei Telekommunikationsleitungen liegen, erfolgen keine Festsetzungen zum Erhalt der Gehölze.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Änderungsflächen, die bereits teilweise versiegelt und von Straßen und Gebäuden umgeben sind, 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.

## 5.6 Baugrund und Bodenverhältnisse

Es liegen keine detaillierten Informationen zum Bodenaufbau, -beschaffenheit etc. vor.

Laut der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.0000 (dGK25) liegen die Änderungsflächen in der Geologischen Einheit „Regensburger-Wald-Pluton, Granit, grobkörnig, porphyrisch“.

Nach Information der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.0000 (dIGK25) liegen im Bereich der Änderungsflächen „harte Festgesteine, magmatisch, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert“ aus „basischem Vulkanit, Granit, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus“ vor.

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 ordnet die Fläche der Nummer 743 „fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)“ zu.

Hinweise zu Geotopen, Geogefahren oder -risiken, Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

## 5.7 Gewässerschutz und Hochwasserrisikomanagement

Innerhalb der Änderungsflächen sowie im näheren Umfeld sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

In ca. 65 m südlicher Richtung befindet sich eine Geländesenke, welche temporär wasserführend ist. Der Bereich um die Geländesenke ist als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Die Lage und Umgrenzung des wassersensiblen Bereiches sind nachrichtlich in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Änderungsfläche ist hiervon nicht betroffen.

Nach Auskunft der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des UmweltAtlas des BayLfU ist entlang der südlich angrenzenden Straße „Am Grubhöfl“ im Falle eines Starkregenereignisses ein mäßiger Abfluss (gelb) kartiert, welcher sich in einer Geländesenke ca. 130 m weiter östlich des Änderungsbereiches sammelt.

Laut Begleitschreiben zur Veröffentlichung der Hinweiskarte gibt „Die Hinweiskarte ... einen ersten Anhaltspunkt für die Beurteilung eines Sturzflutrisikos. Diese Anhaltspunkte sind unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und Verhältnissen für den konkreten Einzelfall zu plausibilisieren und ggf. näher zu untersuchen. ... Maßgeblich sind stets die örtlichen Verhältnisse im konkreten Einzelfall, die einer individuellen, risikoangepassten Beurteilung zu unterziehen sind.“

Eine nachrichtliche Darstellung der o.g. Informationen in der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist gemäß dem Begleitschreiben nicht erforderlich. Weitere Maßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich.

## **5.8 Altlasten**

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

## **5.9 Denkmalschutz**

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen innerhalb der Änderungsflächen sowie im näheren Umfeld keine Boden- oder Baudenkmäler vor.