

GEMEINDE

WALD

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Girletstraße“

- Begründung -

Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB

Planverfasser:



Vorentwurfsfassung: 17.10.2019

Entwurfsfassung: 20.04.2020

Satzungsfassung: 06.08.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Bedarfsbegründung	3
3	Geografische Lage, Topografie.....	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
4.1	Landes- und Regionalplanung	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	7
5	Verfahrenswahl.....	8
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	9
6.1	Erschließung.....	9
6.1.1	Verkehrerschließung	9
6.1.2	Trinkwasserversorgung	9
6.1.3	Schmutzwasserentsorgung	10
6.1.4	Niederschlagswasserentsorgung.....	10
6.1.5	Stromversorgung / Telekommunikation	10
6.1.6	Abfallentsorgung	10
6.1.7	Brandschutz	11
6.2	Immissionsschutz	11
6.2.1	Verkehr	11
6.2.2	Gewerbe	11
6.2.3	Landwirtschaft.....	11
6.3	Naherholung	12
6.4	Biotop	12
6.5	Natur- und Landschaftsschutz	12
6.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	13
6.7	Baugrund und Bodenverhältnisse	13
6.8	Wasser	14
6.9	Altlasten.....	14
6.10	Denkmalschutz	14

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Girletstraße“ ergibt sich aus der stark gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauflächen am Hauptort Wald.

Die Firma Nobilis Wohnbau GmbH möchte auf der Planungsfläche Einzel- und Doppelhäuser entwickeln, die sich in ihrer baulichen Gestaltung in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Die Planungsfläche befindet sich im Ortskern von Wald und ist bereits von drei Seiten baulich geprägt, womit sie in direktem Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen von Wald liegt. Die Fläche ist über die Girletstraße im Westen erschlossen.

Alternative Entwicklungsflächen in Wald stehen derzeit aufgrund des fehlenden Flächenzugriffs, der ungünstigen Lage oder schwierigen Erschließungssituation nicht zur Verfügung.

Die bedarfsgerechte Neuausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage ist somit unumgänglich.

Somit ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Girletstraße“ in Wald.

Ziel des Bebauungsplanes ist es zum einen, auf bisher im Außenbereich gelegenen Flächen eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Erschließung für eine Wohnbauflächenentwicklung herzustellen und zu sichern.

Zum anderen soll eine städtebauliche Lücke im Sinne der Innenentwicklung geschlossen werden.

Zweck der Bauleitplanung ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von attraktiven Wohnbauflächen, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, sowie die Vermeidung von Abwanderung der Wohnbevölkerung in andere Gemeinden.

Durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung an einem städtebaulich geeigneten Standort sollen langfristig die vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen von Wald gesichert werden.

Durch die getroffenen gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen wird sich die zukünftige Bebauung in das bestehende Siedlungsumfeld städtebaulich einfügen.

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

2 Bedarfsbegründung

Bevölkerungsentwicklung

Gemäß Demographie-Spiegel (Bayer. Landesamt für Statistik, Hrsg. Juli 2019) liegt die Gemeinde Wald in einem Landkreis, dessen Bevölkerungsentwicklung von 2017 bis 2031 um – 2,5 bis unter 2,5 Prozent sinken bzw. ansteigen wird.

Für das Gemeindegebiet Wald wird ein Anstieg der Bevölkerung von 2,5 bis unter 7,5 Prozent auf insgesamt rund 2.990 Einwohner prognostiziert.

Nach Angaben der Statistik kommunal 2018 (Bayer. Landesamt für Statistik, Hrsg. März 2019) fand in den vergangenen 10 Jahren in der Gemeinde ein Bevölkerungswachstum um ca. 2,7 Prozent statt. Dabei wechselten sich Jahre mit Bevölkerungszuwachs mit Jahren des Bevölkerungsrückgangs ab:

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2008	2 818	3	0,1
2009	2 786	- 32	- 1,1
2010	2 835	49	1,8
2011	2 774	- 61	- 2,2
2012	2 786	12	0,4
2013	2 792	6	0,2
2014	2 785	- 7	- 0,3
2015	2 842	57	2,0
2016	2 855	13	0,5
2017	2 895	40	1,4

Auszug Statistik kommunal 2018 für Wald: Bevölkerungsentwicklung von 2008 - 2017

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wald sowie die prognostizierten Daten des Landesamtes für Statistik bilden einen hohen Bedarf an Wohnbauflächen bis 2037 im Gesamtgemeindegebiet ab.

Innenentwicklungspotentiale

Ziel der Gemeinde ist es, Wohnbauflächen vorrangig dort auszuweisen, wo der Flächennutzungsplan bereits Flächenpotentiale geprüft und als sinnvoll erachtet hat. Diesem Ziel ist die Gemeinde bislang nachhaltig nachgekommen und hat Schritt für Schritt potentielle Wohnbauflächen bedarfsgerecht entwickelt, sobald die Flächen verfügbar waren. Mittlerweile sind diese Potentiale nahezu erschöpft.

Sofern neue Bauflächen ausgewiesen werden, soll dies vorrangig am Hauptort oder den gut angebundenen Ortsteilen mit guter infrastruktureller Ausstattung erfolgen.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Baulückenschließung am westlichen Ortsrand von Wald. Die neuen Wohnbauflächen schließen an die bestehenden Siedlungsflächen an. Damit wird dem Vorrang der Innenentwicklung sowie der Siedlungsanbindung entsprochen.

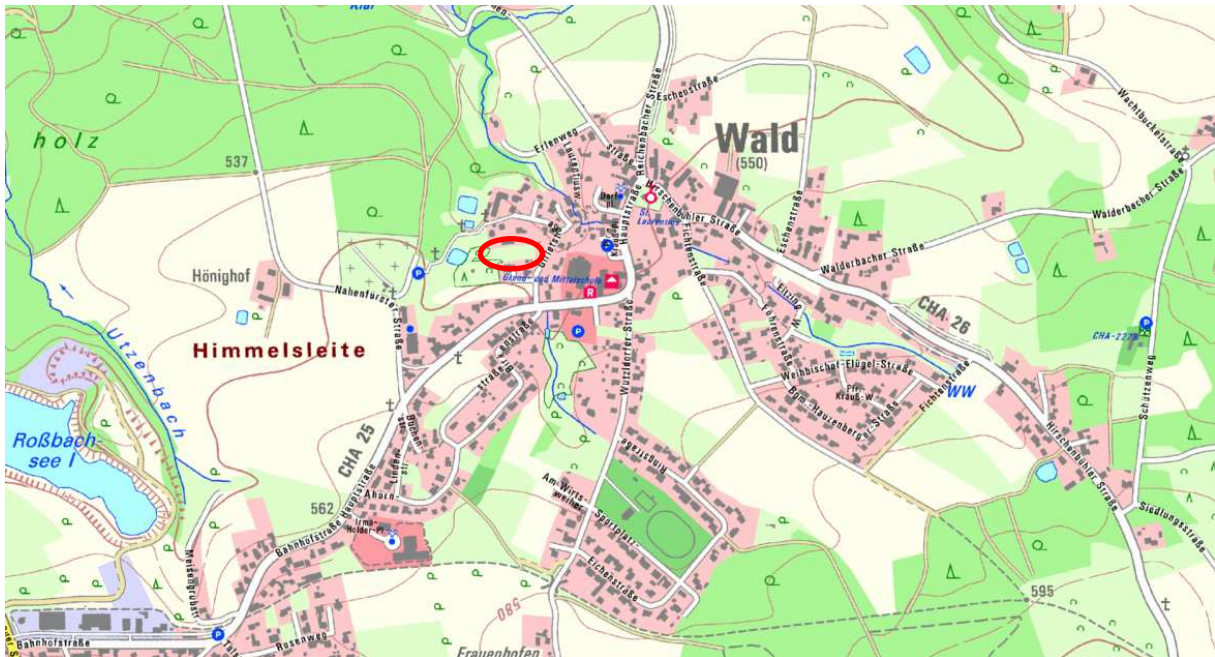
Innerhalb des Gemeindegebietes sind derzeit keine Alternativstandorte innerhalb von Wald und der Gesamtgemeinde zur Deckung der konkreten Wohnbauflächennachfrage verfügbar.

Dies liegt u.a. am fehlenden Flächenzugriff, der ungünstigen Lage oder schwierigen Erschließungssituation.

Die Gemeinde Wald ist weiterhin bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen.

3 Geografische Lage, Topografie

Die Planungsfläche liegt am westlichen Ortsrand von Wald.



TK mit Lage der Planungsfläche (rot), o.M.

Im Norden, Süden und Osten setzen sich Wohnbauflächen fort. Im Westen grenzen Grünflächen mit Gehölzbeständen sowie Wasserflächen an.

Im Osten befindet sich die Girletstraße, die der Erschließung der Planungsfläche dient.

Im Norden tangiert eine 20 kV-Freileitung die Planungsfläche. Im Südosten befindet sich ebenfalls eine Leitung entlang der Grenze der Planungsfläche.



Luftbild mit Lage der Planungsfläche (rot), o.M.

Die Planungsfläche ist von Süden (550 m ü. NN) nach Norden (547 m ü. NN) geneigt und wurde bislang landwirtschaftlich als Acker/Grünland genutzt. Im südwestlichen Bereich befinden sich Gehölze.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Flurstück Nr. 57 der Gemarkung Wald mit einer Fläche von insgesamt 0,4 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet WA 1	886,18 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	2.019,02 m ²
Private Verkehrsfläche	1.101,20 m ²
Verkehrsbegleitgrün	66,01 m ²
Gesamt	4.072,42 m²

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018 wird die Gemeinde Wald dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

Im LEP werden folgende allgemeine Ziele (Z) und Grundsätze (G), bezogen auf die Siedlungsentwicklung, formuliert:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist, (...)

Der Regionalplan der Region Regensburg 2011 ordnet Wald ebenfalls dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Den Hauptort Wald kategorisiert er als Kleinzentrum mit der Zusatzsignatur für einen bevorzugt zu entwickelnden zentralen Ort.

Darüber hinaus liegt Wald in der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen Regensburg und Cham.

Die Planungsflächen liegen weder innerhalb eines regionalen Grünzuges, Vorranggebieten für Natur, Wasser und Landschaft noch im Bereich von Trenngrün.

In ca. 550 m westlicher Entfernung liegt das Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze „G 4 - Granit und Diorit nördlich Roßbach“.

Ebenfalls in ca. 550 m westlicher Entfernung liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 22 „Kuppenlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes“.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald vom 20.12.2002 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Dorfgebiet dargestellt, das ebenfalls von Dorfbauflächen umgeben ist.

Im Südwesten ist eine freie Baufläche „F4“ dargestellt.

Ein Landschaftsplan ist im Flächennutzungsplan integriert.

Im Westen der Planungsfläche sind mit Planzeichen Bereiche gekennzeichnet, wo der Ortsrand zu sichern und die dortige Vegetation zu pflegen ist.

Um weiteren westlichen Umfeld sind eine Extensivierung der Teichbewirtschaftung und Pflanzung von Ufergehölzen dargestellt.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Es erfolgt eine Berichtigung der Dorfbauflächen hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet gem. Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe Anlage zum B-Plan).

Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan in Umfang und Art der baulichen Nutzung den Ausführungen des Flächennutzungsplanes Wald.

Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet und eine geordnete Entwicklung gesichert.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld, welche von Landwirtschaft, gemischten Nutzungen sowie Wohnnutzungen geprägt sind, sind nicht zu erwarten.

5 Verfahrenswahl

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

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten (...)“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Planungsflächen lagen bislang im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Diese Flächen sollen nun einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt und als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt werden.

Hierfür hat der Gesetzgeber im Mai 2017 folgendes Gesetz verabschiedet:

§ 13b BauGB

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Sinn und Zweck dieser Neuregelung ist die Fortentwicklung des Städtebaurechts zur Erleichterung der Wohnbauflächenentwicklung in Kommunen. Es soll ermöglicht werden, kleinteilige Außenbereichsflächen, die an vorhandene Siedlungsstrukturen anknüpfen, im Rahmen des beschleunigten Verfahrens zur Bereitstellung von Wohnbauflächen zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 4.072 m². Damit wird der geforderte Höchstwert von 10.000 m² aus § 13b BauGB deutlich unterschritten.

Die Planungsfläche knüpft an den nach § 34 BauGB zu beurteilenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wald an. Dieser ist über eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 1 BauGB festgesetzt und wurde bereits 5-mal erweitert.

An deren Erschließung sowie Infrastrukturen kann angeknüpft werden. Damit ist die Planungsfläche bereits städtebaulich geprägt.

Die Gründe des § 13a Abs.1 S. 4 und 5 BauGB, welche gem. § 13b BauGB ebenfalls bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gelten, liegen nach den vorgenommenen Untersuchungen nicht vor.

Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB erfüllt.

Die Planung entspricht somit den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches.

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. dem § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB kann nach § 13 Abs.2 S.1 Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Nichtsdestotrotz führt die Gemeinde eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB freiwillig durch, um die Behörden sowie die Öffentlichkeit frühzeitig über das geplante Baugebiet zu informieren.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung

6.1.1 Verkehrserschließung

Erschlossen ist die Planungsfläche über einen Anschluss an die Girletstraße im Osten.

Intern ist eine Stichstraße mit ausreichender Wendemöglichkeit am Ende vorgesehen, die privat erstellt wird.

Da die Verkehrsfläche auch nach der Ausführung in privatem Eigentum verbleiben soll, ist sie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Bewohner nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB belastet.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden auch alternative Erschließungsvarianten geprüft:

- der vorliegende Erschließungsstich weist eine Länge von ca. 110 m auf. Auf einen ausreichend bemessenen Wendehammer darf nur verzichtet werden, wenn Erschließungsstiche kürzer als 50 m lang sind. Von daher ist die Ausbildung eines Wendehammers zwingend erforderlich.
- eine alternative Erschließung über die Flurstücke Nr. 52/10 oder 58 scheitert an der fehlenden Flächenverfügbarkeit.
- bei einem Verschieben des Wendehammers nach Westen würden weitere Flächen außerhalb des Geltungsbereiches benötigt werden, die jedoch nicht verfügbar sind.

Somit wurde sich für die vorliegende Erschließungsvariante entschieden.

Für das Baugebiet liegt derzeit keine detaillierte Erschließungsplanung vor. Diese ist im Nachgang der Bauleitplanung und im Zuge der Baugebietsentwicklung geplant.

In den folgenden Punkten wird das grundsätzliche Erschließungskonzept erläutert.

6.1.2 Trinkwasserversorgung

Das Baugebiet wird an die bestehenden Versorgungsleitungen in der Girletstraße durch eine Ortsnetzerweiterung angebunden.

Zuständig für die Versorgung von Wald ist der Hochbehälter Roßbach mit einer Wasserspiegelhöhe von 595,20 m ü.NHN und einem Fassungsvermögen von 2000 m³.

Der Ruhedruck, im Bereich der Planungsfläche, ist ausreichend.

Im Bereich der Erweiterungsfläche sind von den Kreiswerken keine Versorgungsleitungen oder Steuerkabel verlegt.

6.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Angrenzend an die Planungsfläche besteht ein Mischsystem.

Für die Planungsflächen selbst wird ein Trennsystem empfohlen.

Das Schmutzwasser der Planungsfläche wird über einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Girletstraße innerhalb der privaten Verkehrsflächen abgeleitet.

Ob dieser ausreichend dimensioniert ist, um zusätzlich das Schmutzwasser der Planungsfläche mit aufzunehmen, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

6.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den privaten Bauflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zu sammeln, zu reinigen, zu verdunsten oder (sofern möglich) zu versickern und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den privaten Niederschlagswasserkanal innerhalb der privaten Verkehrsfläche einzuleiten.

Das in den privaten Zisternen gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Dabei sind die Bestimmungen der Wasserabgabebesatzung der Kreiswerke Cham zu beachten.

Das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls in den neu zu erstellenden Niederschlagswasserkanal in der privaten Verkehrsfläche eingeleitet und zunächst innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch gesammelt.

Aktuell liegt keine Erschließungsplanung vor. Es ist im Zuge der Baugebietsentwicklung zu prüfen, ob das gesammelte private Niederschlagswasser gedrosselt in den angrenzenden Mischwasserkanal in der Girletstraße und anschließend in die Kläranlage der Gemeinde eingeleitet werden kann oder eine Einleitung in einen Vorfluter (Heinzelbach) möglich ist.

Bei der Einleitung in einen Vorfluter ist vor Beginn der Baumaßnahmen das hierfür notwendige wasserrechtliche Verfahren beim Landratsamt Cham durchzuführen. Im Vorfeld muss die Aufnahmekapazität des Heinzelbachs hinsichtlich ggf. bereits bestehender Einleitungen geprüft werden. Es wird ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung der geplanten Entwässerung mit dem Wasserwirtschaftsamt empfohlen.

Es ist anzunehmen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet nicht möglich ist. Ein Bodengutachten liegt aktuell nicht vor, wird jedoch, spätestens im Zuge der Erschließungsplanung, dringend empfohlen. Erkundungsbohrungen sind wasserrechtlich anzeigepflichtig.

Das Gelände ist von Süden nach Norden geneigt. Bei (Stark)Regenereignissen ist mit einem Anstieg des Grundwasserstandes sowie mit dem Auftreten von Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, inwieweit Vorkehrungen und Maßnahmen gegen von außen drückendes Hangwasser (von Südwesten) notwendig sind.

6.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist die Verlegung von neuen Leitungen sowie der Anschluss an bestehende Infrastrukturen im Umfeld möglich.

6.1.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis.

Alle Parzellen des Baugebietes können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die Verkehrsfläche sowie der Wendehammer sind ausreichend dimensioniert.

6.1.7 Brandschutz

Die Planungsfläche kann mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die Erschließungsstraße verfügt über eine ausreichende Breite.

Sie ist nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues zu errichten und müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Es ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden.

Die Kreiswerke Cham können ein Löschwasservolumen von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden (= 800 l/min) aus den bestehenden Trinkwasserleitungen liefern.

Die Anlage von Hydranten ist innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

6.2 Immissionsschutz

6.2.1 Verkehr

Auf die Planungsfläche wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Ortsstraße „Girletstraße“, „Hauptstraße“ sowie der umliegenden Feldwege ein. Der hier entstehende Verkehrslärm ist jedoch aufgrund der geringen Verkehrszahlen als nicht erhebliche Beeinträchtigung einzustufen.

In etwa 300 m nordöstlicher Richtung liegt die Kreisstraße CHA 26, in etwa 1 km südlicher Richtung die Staatsstraße St 2650. Aufgrund der Distanz sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die geplanten Wohnnutzungen zu erwarten.

Fremdenverkehr findet in Wald nicht statt.

6.2.2 Gewerbe

Innerhalb der Siedlungsflächen von Wald bestehen neben Wohnnutzungen auch gemischte Nutzungen. Von diesen Nutzungen sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind nicht bekannt.

6.2.3 Landwirtschaft

Die westlich der Planungsfläche liegenden landwirtschaftlichen (und wasserwirtschaftlichen) Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. 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.

6.3 Naherholung

Die Planungsfläche hat keine erhöhte Bedeutung für Erholungs- bzw. Naherholungssuchende, da bereits eine landwirtschaftliche Nutzung auf der Fläche stattfindet.

Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Lokale Wander- oder Radwege sind nicht von der Planung betroffen.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die nächstgelegenen Kinderspielplätze befinden sich in ca. 470 m östlicher Entfernung (Föhrenstraße Ecke Eitzinger Weg), in ca. 400 m südöstlicher Entfernung (Wutzldorfer Straße Ecke Sportplatz-Ringstraße) sowie in 420 m südlicher Richtung (Ahornstraße - Feldweg).

6.4 Biotop

Im Südwesten der Planungsfläche befindet sich das amtlich kartierte (Flachland-)Biotop Nr. 6840-0073.

Ist ein Eingriff in das bestehende Biotop vorgesehen, ist ein Antrag auf Teilbeseitigung des bestehenden Biotops nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen zu stellen.

6.5 Natur- und Landschaftsschutz

Die Planungsfläche befindet sich im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007).

In ca. 115 m westlicher Richtung liegt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01). Aufgrund der Distanz ist keine negative Beeinträchtigung der zugehörigen Schutzziele zu erwarten.

FFH-Gebiete oder Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Textlichen Festsetzungen enthalten u.a. folgende Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung:

- Einschränkung der zulässigen Nutzungen
- Begrenzung der zulässigen Versiegelung von Grundstücksflächen (GRZ, GFZ)
- Begrenzung der zulässigen Vollgeschosszahl
- Festsetzungen zur offenen Bauweise gem. dem Gebot des Einfügens
- Anschluss an bestehende Straßen im Umfeld gem. der Siedlungsanbindung
- Bezug der festgesetzten EFOK auf das zukünftige Straßenniveau
- Begrenzung der max. zulässigen Firsthöhen
- Beschränkung zulässiger Dachformen, -farben und -materialien
- Beschränkung maximal zulässiger Auffüllungen und Abgrabungen
- Zulässigkeit von Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Festsetzungen zu Werbeanlagen und Beleuchtungen
- Festsetzungen zur Mindestbegrünung
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen

Mit den getroffenen Festsetzungen können negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie das Ortsbild vermieden werden.

6.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 42 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 42 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der Nutzung als intensiv genutztes Ackerland sowie der bebauten Siedlungsflächen im Umfeld nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsfläche selbst, die ackerbaulich genutzt wird, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen, zumal bereits Wohnbebauungen sowie Infrastrukturen wie Straßen und Freileitungen im Umfeld vorhanden sind und die Planungsfläche hiervon bereits geprägt ist.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebietes (u.a. Mindestbegrünung der privaten Flächen) schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

6.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Es liegen keine detaillierten Informationen über den Bodenaufbau, dessen Beschaffenheit sowie zu Grundwasserabständen etc. vor.

Ein Bodengutachten liegt aktuell nicht vor. Dieses wird jedoch, spätestens im Zuge der Erschließungsplanung, dringend empfohlen. Erkundungsbohrungen sind wasserrechtlich anzeigepflichtig.

Nach Informationen der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 liegen im Bereich der Planungsfläche fast ausschließlich Braunerden aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor.

Laut der Geologischen Karte von Bayern 1:500.000 liegt der Geltungsbereich in der geologischen Einheit „Granit“ mit mittel- bis grobkörnigen, z. T. porphyrischem Granit aus dem Perm bis Karbon.

Aufgrund der Nähe der Planungsfläche zu den westlichen Wasserflächen sowie der Topografie der Fläche kann von einem geringen Grundwasserabstand ausgegangen werden.

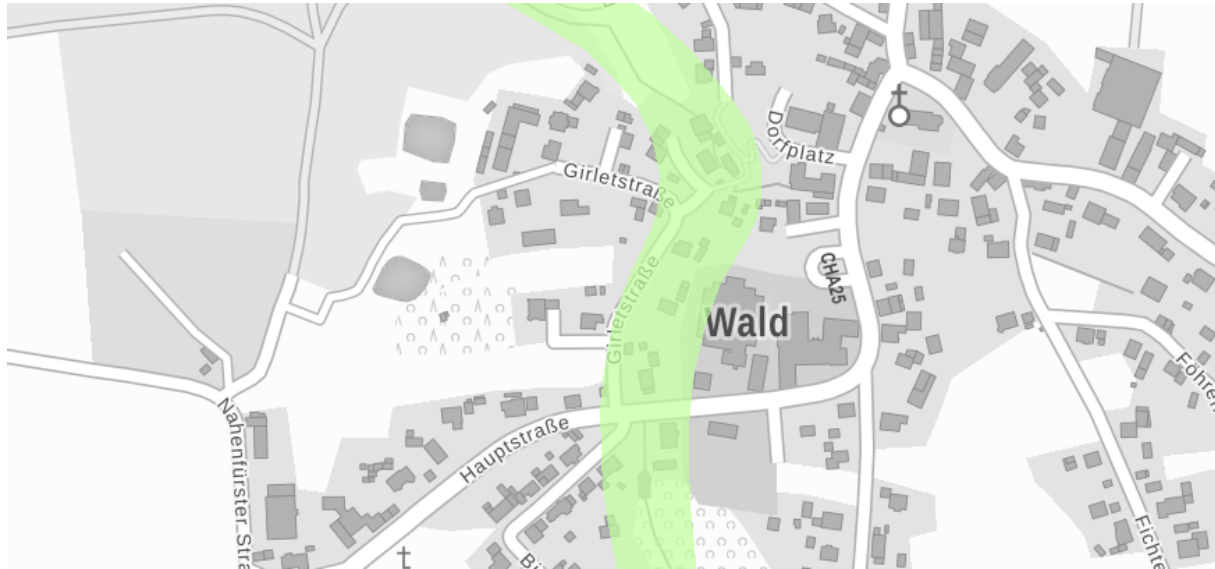
Eine Versickerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vermutlich nicht möglich.

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

6.8 Wasser

Die Planungsfläche liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem HQ100 oder HQextrem-Gebiet.

Der östliche Randbereich der Planungsfläche liegt in einem wassersensiblen Bereich:



6.9 Altlasten

Es sind keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

6.10 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes noch im näheren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Das nächstgelegene Baudenkmal „Pfarrkirche“ (D-3-72-169-1) mit zugehörigem Bodendenkmal „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Laurentius in Wald, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen“ (D-3-6840-0105) befindet sich ca. 230 m in Richtung Nordosten entfernt im Ortskern.

Eine negative Auswirkung auf die Denkmäler durch die Planung ist aufgrund der Distanz nicht zu erwarten.

Sollten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.