

# BEGRÜNDUNG ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG

## LUCKSTEIN

GEMEINDE

WALD

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



### PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Wald  
Hauptstraße 14  
93192 Wald

---

1. Bürgermeister

### PLANUNG:

**KomPlan**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
E-mail: info@komplan-landshut.de

---

Projekt Nr.: 19-1120\_OAS

Stand: 02.07.2019



# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

## TEIL A) STÄDTEBAU

1	VERANLASSUNG.....	3
2	INSTRUKTIONSGEBIET .....	3
3	PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	4
3.1	Baurechtliche Situation .....	4
3.2	Planungsvorgaben .....	4
3.2.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.2.2	Übergeordnete Planungen .....	5
4	HINWEISE ZUR PLANUNG.....	5
5	ERSCHLIESSUNG .....	5
5.1	Verkehrliche Erschließung .....	5
5.2	Wasserwirtschaftliche Belange .....	5
5.2.1	Wasserversorgung .....	5
5.2.2	Abwasserbeseitigung .....	6
5.2.3	Niederschlagswasserbeseitigung .....	6
5.2.4	Grundwasser .....	6
5.2.5	Hochwasser.....	7
5.3	Abfallentsorgung .....	7
5.4	Energieversorgung.....	7
5.5	Telekommunikation.....	8
6	ALTLASTEN .....	8
7	DENKMALSCHUTZ .....	8
7.1	Bodendenkmäler.....	8
7.2	Baudenkmäler.....	9
8	BRANDSCHUTZ.....	9
9	IMMISSIONSSCHUTZ .....	10
9.1	Straßenverkehrslärm.....	10
9.2	Gewerbelärm .....	10
9.3	Sport- und Freizeitlärm.....	10
9.4	Geruchsimmissionen.....	10
10	FLÄCHENBILANZ.....	10

## TEIL B) GRÜNORDNUNG

11	ANLASS.....	11
12	NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG .....	11
12.1	Naturräumliche Gliederung .....	11
12.2	Potentiell natürliche Vegetation.....	11
12.3	Vorhandene Vegetation .....	11
12.4	Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume .....	12
12.5	Boden.....	12
12.6	Wasser.....	12
12.7	Klima und Luft .....	12
12.8	Landschaftsbild .....	12
13	LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE GESAMTBEURTEILUNG.....	13
14	PLANUNGSAUSSAGEN ZUR GRÜNORDNUNG .....	13
14.1	Geplante Maßnahmen .....	13
14.2	Hinweise zur Umsetzung der Maßnahmen .....	14
15	VERWENDETE UNTERLAGEN .....	15

## TEIL A) STÄDTEBAU

### 1 VERANLASSUNG

Der Gemeinderat Wald hat beschlossen, für einen südöstlichen Teilbereich des Ortsteils Luckstein, eine städtebauliche Satzung zu erlassen.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde durch die Gemeinde Wald am 13.03.2019 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs.6 BauGB befürwortet.

Ziel und Zweck der Satzung ist es, für den Bereich der Außenbereichssiedlung Luckstein, die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches zu regeln bzw. aufzuzeigen. Außerdem wird im Rahmen der Satzung zur Arrondierung der Siedlungsentwicklung eine bestehende Baufläche aufgenommen sowie der Geltungsbereich als zukünftige bebaubare Abgrenzung definiert.

Innerhalb des Gemeindegebietes liegt der Siedlungsschwerpunkt im Wesentlichen im Hauptort Wald und in den Ortsteil Roßbach. Gleichzeitig befinden sich allerdings eine Reihe von sogenannten Außenbereichsanwesen im Gemeindegebiet, die sich überwiegend zwischen den einzelnen Ortsteilen entwickelt haben und denen somit eine gewisse Bedeutung beigemessen werden muss.

Eine generelle Erweiterung der Außenbereichssiedlung Luckstein ist hingegen nicht angestrebt und auch aus städtebaulichen Gründen nicht zu empfehlen. Zusätzliche infrastrukturelle Einrichtungen sind nicht erforderlich und auch nicht geplant.

### 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Wald: 1184 (Teilfläche), 1875 (Teilfläche), 1875/1 (Teilfläche), 1877 (Teilfläche).



Quelle: <https://geoportal.bayern.de> (verändert)

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE GEgebenHEITEN

#### 3.1 Baurechtliche Situation

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben können *Städtebauliche Satzungen*, hier eine Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB, im *Vereinfachten Verfahren* nach § 13 BauGB aufgestellt werden, in der gleichzeitig von einer allgemeinen Umweltprüfungspflicht abgesehen werden kann. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH-Gebiete) ist hierbei als zwingende Voraussetzung allerdings auszuschließen.

In vorliegendem Fall können als Voraussetzungen zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung die Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Begründung keiner sonstigen UVP-pflichtigen Vorhaben sowie keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern erfüllt werden.

Gemeinde können dabei für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch den Erlass einer Außenbereichssatzung bestimmen, dass Vorhaben zu Wohnzwecken nicht entgegeng gehalten werden, soweit die rechtlichen Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB gewahrt sind. Dies ist für den betreffenden Bereich der Fall.

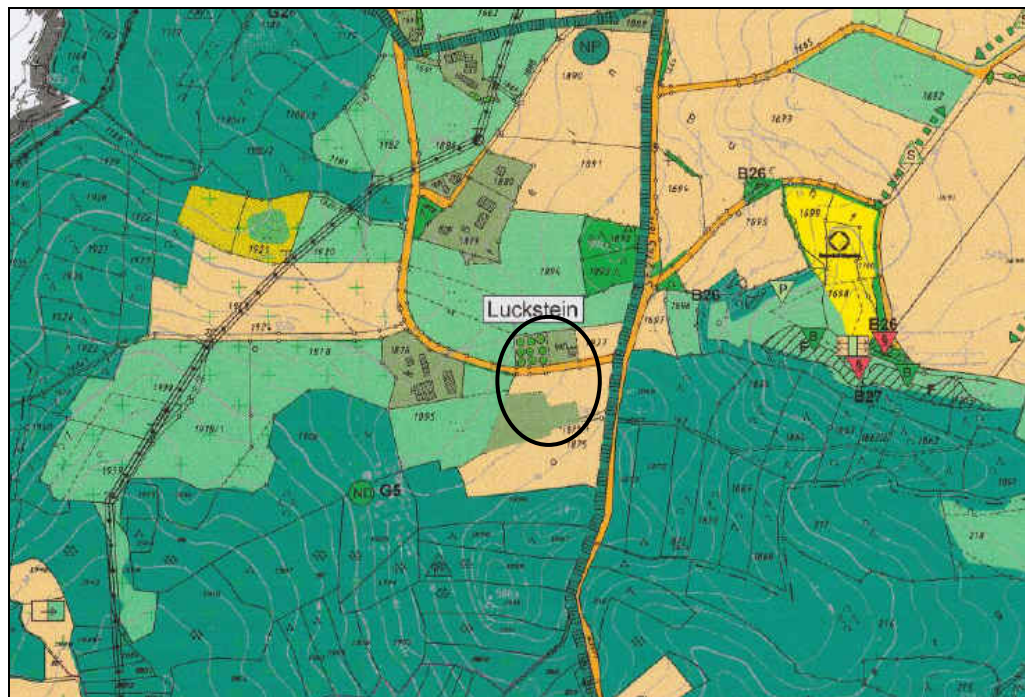
Eine Genehmigung der Planung durch das Landratsamt Cham ist daher nicht erforderlich. Die Außenbereichssatzung *Luckstein* tritt nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens mit der Bekanntmachung in Kraft.

#### 3.2 Planungsvorgaben

##### 3.2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wald besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, in dem der Planungsbereich teilweise als *Gebäude und Anlage im Außenbereich* und teilweise als *Acker* dargestellt ist.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Außenbereichssatzung *Luckstein* ist darin als Außenbereich festgesetzt. Es liegt somit keine Nutzungszuweisung vor. Eine Bauflächenausweisung für diesen Teilbereich ist nicht vorgesehen.



FNP/LP Wald – Bestand (verändert)

### 3.2.2 Übergeordnete Planungen

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** in der Fassung vom 01.03.2018 ordnet das Bearbeitungsgebiet nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu. Außerdem ist die Gemeinde Wald nach den Gebietskategorien einem *Raum mit besonderem Handlungsbedarf* zugeordnet.

Nach Aussagen des **Regionalplans der Region 11 – Regensburg** ist der Geltungsbereich dem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maße gestärkt werden soll, zugeordnet.

Weitere Vorgaben der Landes- und Regionalplanung liegen für den Planungsbereich nicht vor.

## 4 HINWEISE ZUR PLANUNG

Durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den südöstlichen Teilbereich des Ortsteils Luckstein soll die bauliche Entwicklung für diesen Bereich geordnet werden. Gleichzeitig sollen in diesem Zusammenhang relevante Belange der Grünordnung eine Berücksichtigung finden und auf die städtebaulichen Belange abgestimmt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße und ist als gesichert zu betrachten. Gehwege für den Fußverkehr sind nicht vorhanden und auch nicht geplant.

Innerhalb der Satzung befinden sich gegenwärtig insgesamt vier Anwesen auf den Grundstücksteilflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Die vorhandene Baustruktur ist geprägt durch Einzelanwesen in Form von wohnlich genutzten Grundstücken sowie von landwirtschaftlichen Anwesen und unterliegt grundsätzlich der Struktur einer Mischnutzung. Zusätzlich geplante bauliche Anlagen sollen sich dabei der Struktur der vorhandenen Anwesen anpassen. Dies wird auch in der Satzung durch getroffene Festsetzungen verankert.

## 5 ERSCHLIESSUNG

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsbereiches erfolgt über die vorhandene Straße, welche im Süden an die Staatstraße St 2145 anbindet.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant.

Der Ortsteil Luckstein ist über den RRV (Regensburger Verkehrsverbund) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

### 5.2 Wasserwirtschaftliche Belange

#### 5.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die Kreiswerke Cham - Wasserversorgung für alle Bereiche sichergestellt. Zuständig für die Wasserversorgung ist hierbei der Hochbehälter Roßbach mit einer Wasserspiegelhöhe von 595,20 m üNN und einem Fassungsvermögen von 2.000 m<sup>3</sup>.

Der Ruhedruck für die überplante Fläche ist sehr gering und liegt zwischen ca. 1,8 und 2,3 bar. Die Grundstückseigentümer haben auf eigene Kosten eine Druckerhöhungsanlage einzubauen, wenn der vorhandene Druck für ihre Zwecke nicht ausreichend ist.

Alle bebauten Bereiche sind bereits durch das öffentliche Leitungsnetz erschlossen. Die bisher nicht erschlossene Parzelle kann jedoch durch eine Ortsnetzerweiterung erschlossen und versorgt werden. Zwischen den Antragsteller und den Kreiswerken Cham – Wasserversorgung ist eine Sondervereinbarung abzuschließen. Die anfallenden Kosten hat der Grundstückseigentümer zu tragen. Es ist im Verfahren zu prüfen, ob der Ruhedruck für diesen Bereich ausreichend ist.

Zwischen der Gemeindeverbindungsstraße und Luckstein 12 und 13 sind Versorgungsleitungen der Kreiswerke verlegt. Ein Sicherheitsabstand von mindestens 2 m ist einzuhalten.

Bei der Parzellierung des Geltungsbereiches ist ausreichend öffentlicher Grund zur Leitungsverlegung einzuplanen, Hinterliegergrundstücke sind zu vermeiden.

#### 5.2.2 Abwasserbeseitigung

Eine zentrale Abwasserbeseitigung liegt nicht vor und ist nicht geplant.

Die Abwasserbeseitigung des Planungsbereiches erfolgt durch Kleinkläranlagen auf den einzelnen Grundstücken.

#### 5.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung der anfallenden Niederschlagswässer hat dezentral auf den privaten Grundstücksflächen zu erfolgen. Vorgeschlagen wird die Errichtung entsprechender Rückhalteeinrichtungen (z.B. Zisterne, Gartenteich).

Ob und in welchem Umfang zusätzliche wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich werden, ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu klären und auf Ebene der Einzelbaugenehmigung entsprechend nachzuweisen.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen.

##### Hinweis

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Es wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteeinrichtungen (z.B. Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen) zur Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

#### 5.2.4 Grundwasser

Das Grundwasser ist als eines der wichtigsten Schutzgüter vorrangig zu behandeln und vor Beeinträchtigungen zu bewahren. In der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) ist Kristallin Ostbayerns als Grundwasserleiter im Bereich der Außenbereichssatzung angegeben.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist mit aufsteigendem Grundwasser nicht zu rechnen. Detaillierte Aussagen hierzu können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, da keine detaillierten Nachweise hierfür vorliegen. Diese sind bei Bedarf auf Ebene der nachgeordneten Verfahren zu erbringen.

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art.30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

### 5.2.5 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder wassersensible Bereiche liegen laut dem Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt für alle Änderungsbereiche nicht vor.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei den jeweiligen Änderungsbereichen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Bereiche können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Bei Schneeschmelze oder Stark- / Dauerregenereignissen wird abfließendes Oberflächenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

### 5.3 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene und ist für das Planungsgebiet sichergestellt.

### 5.4 Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die  
Bayernwerk AG  
Servicecenter Schwandorf  
Regensburger Straße 4 a  
92421 Schwandorf

und ist bereits bis zu den angrenzend bebauten Bereichen sichergestellt.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauquartiere mit elektrischer Energie ist vorzunehmen.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

#### Hinweis

*Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtenden Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln im Hinblick auf erschwerten Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.*

*Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, ist zu beachten.*

*Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.*

*Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen.*

## 5.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer 0800 33 01903 der Deutschen Telekom Technik GmbH

so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Kommune und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Durch die Außenbereichssatzung die von Deutsche Telekom bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Deutsche Telekom Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bausausführenden vorher vom zuständigen Ressort,

Fax: 0391-580213737

Email: Planauskunft.Sued@elekom.de

In die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

### Hinweise

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen* der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

Sollten im Näherungsbereich bestehender Kabel- und Rohranlagen Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind entstehende Kosten durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

## 6 ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

## 7 DENKMALSCHUTZ

### 7.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebietes sowie in dessen unmittelbaren Umfeldern sind nicht bekannt.

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bau-träger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden, hinzuweisen.

#### Art. 8 Abs. 1 DSchG

*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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*



Art. 8 Abs. 2 DSchG

*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.*

7.2 Baudenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in dessen unmittelbaren Umfeld sind keine Baudenkmäler registriert.

8 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Die verkehrstechnische Erschließung des Planungsgebietes hat unter Berücksichtigung der "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" zu erfolgen.

Der gesamte Bedarf an Löschwasser kann nicht generell über das öffentliche Leitungsnetz abgedeckt werden. Einzelheiten sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W405 berechnet und im Zuge der Erschließung ausgeführt werden. Die Hydrantenstandorte sind so zu planen, dass eine Entfernung von maximal 75 m zwischen Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

## 9 IMMISSIONSSCHUTZ

### 9.1 Straßenverkehrslärm

Die im Geltungsbereich vorhandene Straße schließt in ca. 50 m Entfernung an die östlich verlaufende Staatstraße 2145 an. Aufgrund der vorherrschenden Situation sind keine relevanten Einwirkungen von Straßenverkehrslärm auf die Neuausweisung zu erwarten.

### 9.2 Gewerbelärm

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Gemengelage von Wohnen und nicht wesentlich störenden landwirtschaftlichen Nutzungen vorhanden.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass diese Nutzungen keine unzumutbaren Emissionen hervorrufen. Im Hinblick auf betriebliche Änderungen oder Neuausweisungen ist bei Bedarf im Zuge der Einzelgenehmigung zu prüfen, inwieweit sich diese mit schutzwürdigen Nutzungen vereinbaren lassen.

Störende oder immissionsträchtige Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen sind im Planungsbereich selbst sowie in deren unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen nicht gegeben.

### 9.3 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

### 9.4 Geruchsmissionen

Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf den Geltungsbereich in Bezug auftretender Emissionen durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur (jahreszeitlich bedingt in unterschiedlichem Ausmaß) sind hinzunehmen. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

## 10 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz innerhalb des Planungsgebietes stellt sich folgendermaßen dar:

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>12.758</b>
abzgl. vorhandene Erschließungsflächen	1.092
<b>Grundstücksflächen - Bestand</b>	<b>11.666</b>

## TEIL B) GRÜNORDNUNG

### 11 ANLASS

Die Gemeinde Wald hat beschlossen für den Bereich der Außenbereichssiedlung Luckstein eine Außenbereichssatzung aufzustellen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparkes Oberer Bayerischer Wald, einer der ältesten Naturparks in Bayern. Der Bayerische Wald zählt zu den größten geschlossenen Waldgebieten in Mitteleuropa und hat zusammen mit dem benachbarten Böhmerwald überragende Bedeutung im Natur- und Landschaftsschutz.

Andererseits liegt das Planungsgebiet außerhalb des Landschaftsschutzgebietes *Oberer Bayerischer Wald*. Die Abgrenzung des Schutzgebietes ist im Plan der Satzung dargestellt.

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen, bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

Im Zusammenhang mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung sind allerdings keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 BauGB kommt für Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB nicht zum Tragen, da eine diesbezügliche Satzung nichts an der bauplanungsrechtlichen Eigenschaft der von ihr erfassten Grundstücke als Außenbereichsflächen ändert.

Eine Umweltprüfung ist nach § 13 Abs. 3 BauGB für das hier zur Anwendung kommende vereinfachte Verfahren nicht erforderlich.

### 12 NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG

#### 12.1 Naturräumliche Gliederung

Das Bearbeitungsgebiet liegt vollständig in der naturräumlichen Untereinheit *406-A Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes*.

Der Naturraum stellt sich insgesamt als kleingliedriges Berg- und Kuppenland in einer Höhenlage zwischen 400 und 700 m ü.NN dar.

#### 12.2 Potentiell natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, bildete sich im Bereich des Geltungsgebietes ein *Hainsimsen-Tannen-Buchenwald*; örtlich mit *Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald*, *Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald* oder *Habichtskraut-Traubeneichenwald*.

#### 12.3 Vorhandene Vegetation

Die Grundstücksfläche mit bestehendem Baurecht wird von klassischer Hausgarten-nutzung mit Rasen-/Wiesenflächen und eingrünenden Gehölzpflanzungen geprägt. Die Gehölzgruppen werden überwiegend aus heimischer Vegetation gebildet, mit einem geringen Anteil an Nadelgehölzen.

Die geplante Baufläche wird derzeit als intensiv genutztem Grünland.

#### 12.4 Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop (6840-0076-029: *Hecken und Gebüsch im Raum Wutzldorf*) befindet sich ca. 160 m östlich.

Weiterhin liegt das Geotop Nr. 372R021 *Granitfelsgruppe SSW von Luckstein* 140 m südwestlich vom Planungsgebiet entfernt.

#### 12.5 Boden

##### Geologie

Der Geltungsbereich befindet sich in der geologischen Raumeinheit des Regensburger Waldes. Laut der Geologischen Karte (M 1:500.000) ist die geologische Einheit *Granit - mittel- bis grobkörnig, z.T. porphyrisch* innerhalb des Planungsgebietes anzutreffen.

##### Boden

Die Böden sind in den bereits bebauten Bereichen innerhalb des Planungsgebietes anthropogen überprägt. Die freien Flächen außerhalb der Hausgärten sind Grünlandbestände. Auf diesen Flächen kann eine Veränderung der oberen Bodenschichten angenommen werden. Detaillierte Angaben können nicht getroffen werden, da keine Erkenntnisse aus Bodenaufschlüssen o.ä. vorliegen.

Laut dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 1999) für den Landkreis Cham sind nahezu alle Böden innerhalb des Landkreises mehr oder weniger basenarm und mehr oder weniger sandig und der Bodenwasserhaushalt wird im Wesentlichen von der Exposition, der Geländeneigung und der Höhenlage geprägt. In den Ober- und Mittelhängen nimmt der Anteil des Bodentyps Braunerde zu und die Böden werden tiefgründiger und etwas skelettärmer.

#### 12.6 Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Weiterhin liegen keine Auenfunktionen, wassersensible oder amtlich festgesetzte Hochwasserbereiche vor.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

#### 12.7 Klima und Luft

Das Planungsgebiet befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima und ist dem Klimabezirk Oberpfälzisches Hügelland zugeordnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 750 bis 850 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C.

Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb einer überregional wirkenden Frischluftbahn, noch hat er eine übergeordnete Funktion für den Kaltlufttransport inne. Nur die offenen Grünflächen haben grundsätzlich eine Wärme-Ausgleichsfunktion für angrenzende Siedlungsbereiche, die jedoch eine untergeordnete Rolle spielen.

#### 12.8 Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist überwiegend bebaut und weist klassische Hausgartennutzungen (Gehölze, Rasenflächen) auf. Im Umfeld befinden sich teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen und teilweise großflächige Waldbestände.

## 13 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE GESAMTBEURTEILUNG

Durch die Planung sind naturschutzfachlich keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da den Belangen von Natur und Landschaft auf folgende Weise Rechnung getragen wird:

- Minimierung der Eingriffe, weitgehende Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten (versickerungsfreundliche Beläge). Die ökologische Qualität hängt hierbei von der des verwendeten Materials ab (Wasser- und Luftdurchlässigkeit, Wärmeleitfähigkeit, Besiedelbarkeit, Rauigkeit). Deshalb sind nur Beläge zugelassen, die dies gewährleisten.
- Begrünung der privaten Grundstücksflächen mit standortgerechten Gehölzen.

## 14 PLANUNGSAUSSAGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Mit gezielten grünordnerischen Eingrünungsmaßnahmen wird im selben Naturraum den Anforderungen des Naturschutzes Rechnung getragen.

### 14.1 Geplante Maßnahmen

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

#### **Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen**

Detaillierte Vorgaben können den Festsetzungen in der Außenbereichssatzung entnommen werden.

#### **Randeingrünung**

Ziel ist es, einen harmonischen Übergang von bebauter Fläche zur angrenzenden freien Landschaft zu erreichen. Die Gehölzauswahl ist, soweit verfügbar, entsprechend der standortheimischen Vegetation (Herkunftsregion 5 Ostbayerisches Hügel- und Bergland) zu treffen. Es sind am Ortsrandbereich flächige Baum-/ Strauchheckenpflanzungen vorgesehen.

Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gehölze wie *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Betula pendula* (Sand-Birke), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Prunus avium* (Vogelkirsche) *Sorbus aucuparia* s. str. (Eberesche) sowie Obst- und Nussbäume standorttypischer Lokalsorten und vergleichende Arten in der Mindestqualität H, 3x v., m.B., StU 12-14 zu pflanzen.

Zur Ergänzung eignen sich heimische Sträucher wie *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crataegus laevigata* (Zweiggriffliger Weißdorn), *Prunus spinosa* (Schlehdorn), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum opulus* (Wasser-Schneeball) und vergleichbare Arten in der Mindestqualität vStr, 4 Triebe, 60 -100.

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe
- Bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00

## 14.2 Hinweise zur Umsetzung der Maßnahmen

Insgesamt gelten unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten sind untersagt, z.B.
  - Einbringen standortfremder Pflanzen
  - Aussetzen nicht heimischer Tierarten
  - Flächenaufforstungen
  - Flächenauffüllungen
  - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen
  - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.

## 15 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28.01.2018 geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN [Bundesartenschutzverordnung – BartSchV] vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

WALDGESETZ FÜR BAYERN [BayWaldG] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2005 (GVBl. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch § 1 Nr. 392 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

### SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> *landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2018/*

BAYERN ATLAS (GEOPORTAL BAYERN): <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

FIN-WEB (BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ):

<http://fisnat.bayern.de/finweb/>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG:

<http://www.region11.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>