



**Gemeinde
Wald**

3. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Wald“

Fassung: 04.05.2023

Bestandteile

- 1. Planzeichnung M 1:1.000 / Festsetzungen durch Planzeichen**
- 2. Textteil mit**
 - I Satzung (Festsetzungen durch Text)**
 - II Begründung**
 - III Verfahrensvermerke**

Planverfasser:

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de



I Satzung

Die Gemeinde Wald erlässt aufgrund der §§ 2, 8,9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S.663) sowie des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 (GVBl. S.82) folgende Satzung:

§ 1 Inhalt

Der Bebauungsplan "Ortskern Wald" besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung jeweils i.d.F. vom 15.09.1998, sowie der 1. Änderung vom 14.08.2012. Die 2. Änderung befindet sich aktuell in Planung. Zusätzlich besteht er aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Wald“ mit der beigefügten Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

§ 2 Änderungen

- A.1. Die Anzahl der Wohnungen auf der Flur-Nr. 2/3 wird auf max. 9 WE begrenzt.
- A.2. Auf der Flur-Nr. 2/3 werden zusätzliche Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Überhausungen ausgewiesen.
Die Zufahrt zur Tiefgarage darf außerhalb des Hauptgebäudes liegen und darf auch mit einem Flachdach mit Begrünung ausgeführt werden.



II Begründung

1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Ortskern Wald“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung jeweils i.d.F. vom 15.09.1998, sowie der 1. Änderung vom 14.08.2012 und der 2. Änderung, die sich aktuell in Planung befindet. Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes im Bereich der Flur-Nr. 2/3 soll die Möglichkeit der Erweiterung und der Nachverdichtung für den konkreten Bedarf in der Gemeinde geschaffen werden.

Um den Zielen einer flächensparenden Bebauung im Bereich des Baufeldes nachzukommen, soll die zulässige Anzahl der Wohnungen von 4 im bestehenden Bebauungsplan auf 9 erhöht werden.

Um die Stellplätze für die erhöhte Anzahl an Wohnungen auf der gleichen Größe der Grundfläche nachweisen zu können, werden auf der Flur-Nr. 2/3 zusätzlich Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Überhausungen festgesetzt, in denen die Tiefgaragenzufahrt und unterbaute Flächen für Tiefgaragen geplant werden können.

2 Planungsrechtliche Voraussetzung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Wald das Ziel der Schaffung von flächensparendem Wohnraum mit einer gezielten Nachverdichtung.

3 Bestandssituation für Natur und Umwelt

3.1 Realnutzung

Die Flur-Nr. 2/3 ist im Bestand bereits mit einer Hofstelle in einer ähnlichen Größe bebaut.

3.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete und Vorkommen streng geschützter Arten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

3.3 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

3.4 Wasser

Das Baugebiet liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

3.5 Klima und Luft

Bei der geringfügigen Erweiterung der bestehenden Bebauung ist keine merkliche Auswirkung auf Klima und Luft zu erwarten.



3.6 Mensch

Die Fläche hat keine Naherholungs- oder Freizeitfunktion. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.7 Immissionen

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten - insbesondere während der Erntezeiten) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z.B. die Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen sowie landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

3.8 Landschaftsbild

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ist keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

4 Begründung der Festsetzungen

- 4.1 Die Erhöhung der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten für die Flur-Nr. 2/3 wurde aus dem Bedarf und den Zielen der Gemeinde, mehr Wohnungen zu schaffen, entwickelt und entsprechend festgesetzt.
Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes im Bereich der Flur-Nr. 2/3 soll die Möglichkeit der Erweiterung und der Nachverdichtung für den konkreten Bedarf in der Gemeinde geschaffen werden. Durch die Planung wird eine weitere intensive Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen durch die Ausweisung neuer Bauflächen reduziert.
- 4.2 Um die Stellplätze für die erhöhte Anzahl an Wohnungen auf der gleichen Größe der Grundfläche nachweisen zu können, werden auf der Flur-Nr. 2/3 zusätzlich Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Überhausungen festgesetzt, in denen die Tiefgaragenzufahrt und unterbaute Flächen für Tiefgaragen geplant werden können.



III **Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Wald“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Bekanntmachung vom am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt. Hierauf wurde für die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung am hingewiesen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Schreiben vom um Stellungnahme bis gebeten.
3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Wald“ in der Fassung vom wurde mit den beschlossenen Änderungen am gebilligt.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung der Bürger zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis durchgeführt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde für die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung am hingewiesen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabebereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Wald“ in der Fassung vom mit Schreiben vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Wald“ in der Fassung vom gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wald, den,

1. Bürgermeisterin Johanna Purschke

(Siegel)

3. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Wald“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten (§10 Abs 3 Satz 4 BauGB).
4. Der Bebauungsplan wird seit diesem Zeitpunkt während der allgemeinen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Gemeinde Wald zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Wald, den,

1. Bürgermeisterin Johanna Purschke

(Siegel)



Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Wald.

Markt Rettenbach, den 04.05.2023,

Thomas Lauterbach
Landschaftsarchitekt
und Stadtplaner

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de