

Deckblatt

O.Nr. 16.09 Linden

Außenbereichssatzung für die Ortschaft Linden

Präambel

Nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Februar 2012 (GVBl. S. 30) erlässt die Gemeinde Miltach folgende Außenbereichssatzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im beiliegenden Lageplan vom 09.11.2012 strichliert gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.



Miltach, den 22.11.2013
Gemeinde Miltach


Johann Aumeier
Erster Bürgermeister

Hinweis zur Rechtskraft:

Vorstehende Satzung wurde am 22.11.2013 bekannt gemacht und ist damit seit 22.11.2013 rechtskräftig.

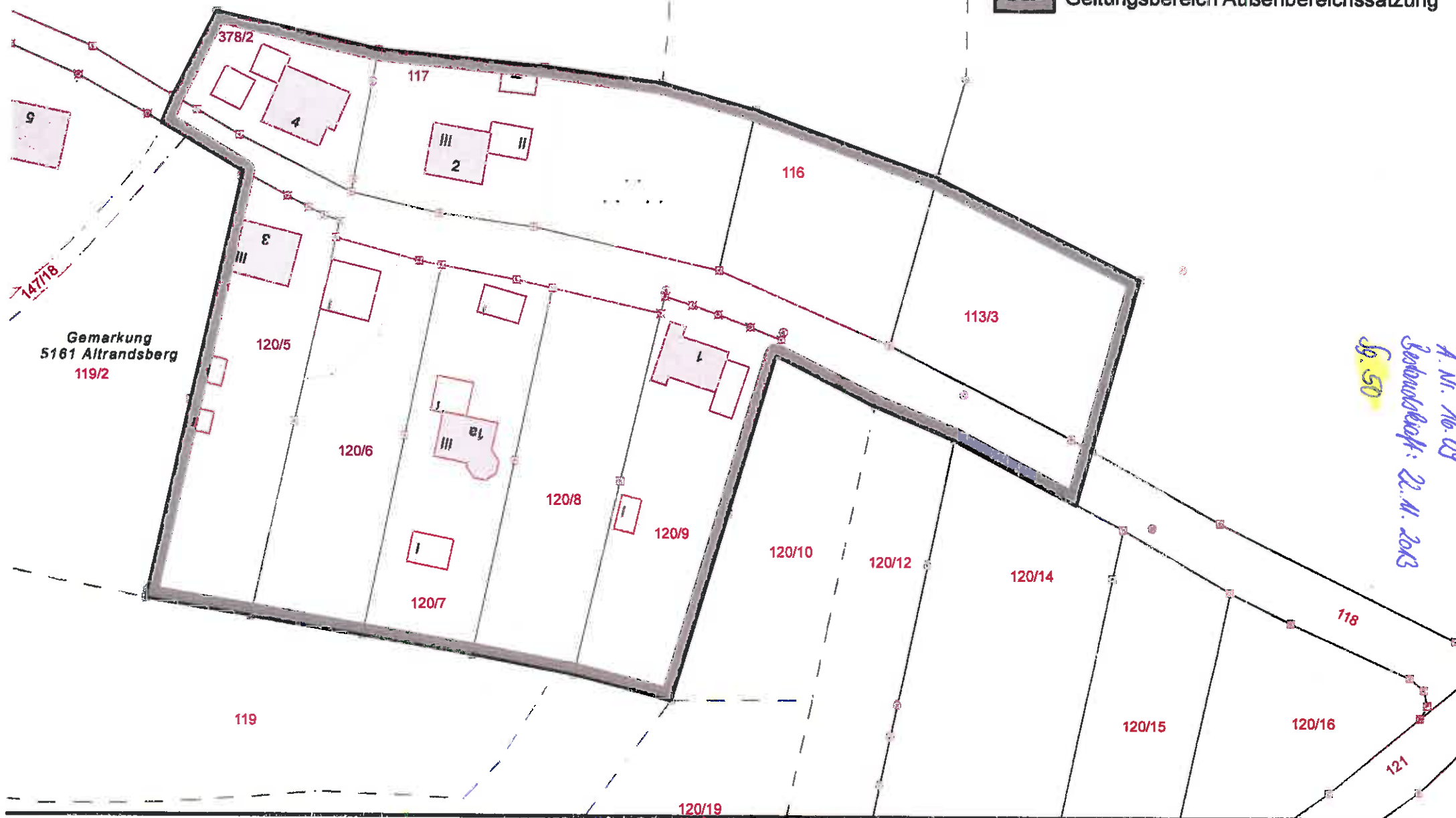
Miltach, den 22.11.2013
Gemeinde Miltach


Aumeier, Erster Bürgermeister

Linden

Legende 113

 Geltungsbereich Außenbereichssatzung



Gemarkung
5161 Altrandsberg
119/2

*A. Nr. Nr. 09
Beschlussjahr: 22.11.2013
S. 50*

Lageplan zur Außenbereichssatzung für den Ortsteil "Linden"
Gemeinde Miltach
09.11.2012

1:1.000

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geobasis.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
(www.landratsamt.cham.de)
Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
„Die Darstellung der Flurstücke ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.“



Deckblatt

O.Nr. 16.09.I Linden 1. Änderung

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

MILTACH
CHAM
OBERPFALZ



**Änderung der Außenbereichssatzung
„Linden“ (A.Nr. 16.09.I),
Gemeinde Miltach nach § 35 Abs. 6 BauGB**

Planverfasser:

Vorentwurf vom 23.01.2024
Entwurf vom 14.03.2024
Satzungsfassung vom 13.06.2024



ALTMANN
INGENIEURBÜRO

Geothl & Co. KG

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther -Straße 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de



Satzung

Änderung der Außenbereichssatzung „Linden“ (A.Nr. 16.09.I), Gemeinde Miltach nach § 35 Abs. 6 BauGB

Gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), erlässt die Gemeinde Miltach per Satzungsbeschluss vom 13.06.2024 die folgende Satzung zur Außenbereichssatzung „Linden“ der Gemeinde Miltach in der Fassung vom 13.06.2024.

§ 1

Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Im Geltungsbereich dieser Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies gilt auch für Vorhaben, die sich auf kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe erstrecken.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben im Sinne des § 1 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in der Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

§ 3

Geltungsbereich

Die Grenzen der Änderung der Außenbereichssatzung „Linden“ im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegende landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, werden wie im beiliegenden Lageplan M 1:1000 durch Umrandung der Fläche gekennzeichnet und gemäß § 35 Abs. 6 BauGB festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

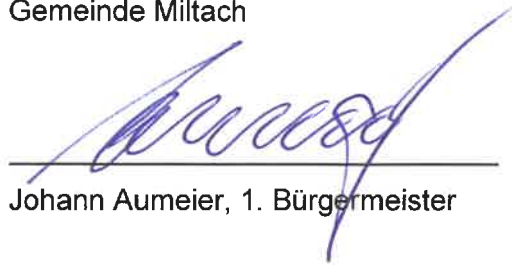
§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Miltach, den 28.06.2024

Gemeinde Miltach



Johann Aumeier, 1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Miltach hat in seiner Sitzung vom 12.10.2023 die Änderung der Außenbereichssatzung „Linden“ in Miltach beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf der Änderung der Außenbereichssatzung „Linden“ in der Fassung vom 23.01.2024 wurde gemäß § 35 Abs. 6 und § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.02.2024 bis 11.03.2024 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 01.02.2024.

Der Entwurf der Änderung der Außenbereichssatzung „Linden“ in der Fassung vom 14.03.2024 wurde gemäß § 35 Abs. 6 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2024 bis 10.06.2024 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 08.05.2024.

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Änderung der Außenbereichssatzung „Linden“ in der Fassung vom 23.01.2024 erfolgte gemäß § 35 Abs. 6 und § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.02.2024 bis zum 04.03.2024.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Änderung der Außenbereichssatzung „Linden“ in der Fassung vom 14.03.2024 erfolgte gemäß § 35 Abs. 6 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.05.2024 bis zum 10.06.2024.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Miltach hat in der Sitzung vom 13.06.2024 die Änderung der Außenbereichssatzung „Linden“ in der Fassung vom 13.06.2024 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten

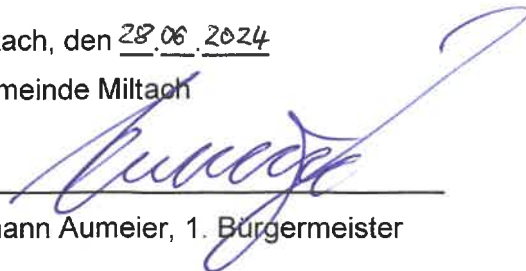
Die Änderung der Außenbereichssatzung „Linden“ (A.Nr. 16.09.I), Gemeinde Miltach in der Fassung vom 13.06.2024 wurde gemäß § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB am 28.06.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Änderung der Außenbereichssatzung „Linden“ wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Miltach, Kötzinger Str. 3, 93468 Miltach, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Miltach, den 28.06.2024

Gemeinde Miltach


Johann Aumeier, 1. Bürgermeister



GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

MILTACH
CHAM
OBERPFALZ



**Änderung der Außenbereichssatzung
„Linden“ (A.Nr. 16.09.I),
Gemeinde Miltach nach § 35 Abs. 6 BauGB
-Begründung -**

Planverfasser:

Vorentwurf vom 23.01.2024
Entwurf vom 14.03.2024
Satzungsfassung vom 13.06.2024



 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Gunther -Straße 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	8
2	Geografische Lage, Topografie	8
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	10
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	10
4	Verfahrenswahl	11
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	12
5.1	Erschließung	12
5.1.1	Verkehrerschließung	12
5.1.2	Trinkwasserversorgung	12
5.1.3	Schmutzwasserentsorgung	12
5.1.4	Niederschlagswasserentsorgung	12
5.1.5	Stromversorgung / Telekommunikation	13
5.1.6	Abfallentsorgung	13
5.1.7	Brandschutz	13
5.2	Immissionsschutz	13
5.2.1	Verkehr	13
5.2.2	Landwirtschaft	13
5.3	Naherholung	14
5.4	Biotope	14
5.5	Natur- und Landschaftsschutz	14
5.6	Baugrund und Bodenverhältnisse	14
5.7	Wasser	14
5.8	Altlasten	14
5.9	Denkmalschutz	14
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	15

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der konkret bestehenden Nachfrage für ein geplantes Bauvorhaben im behandelten Bereich.

Dafür kann jedoch derzeit keine Genehmigung erteilt werden, da sich die Bebauung im Außenbereich befindet.

In der Folge wurde von den Eigentümern ein entsprechender Antrag auf Änderung der Außenbereichssatzung gestellt.

Der Bereich kann über vorhandene Sparten vollständig erschlossen werden.

Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung dieses Weilers „Linden“ soll somit langfristig gesichert werden.

Die vorgesehene Bebauung soll sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die umliegende Bebauung üben bereits eine städtebauliche Prägung auf die Planungsfläche aus.

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

2 Geografische Lage, Topografie

Miltach ist eine Gemeinde im Bayerischen Wald, im Gebiet der Regensenke gelegen. Sie gehört dem Regierungsbezirk Regensburg und hier wiederum dem Oberpfälzer Landkreis Cham an, indem sich Miltach eher südlich befindet.

Der überplante Geltungsbereich, welcher sich im Weiler „Linden“ befindet, liegt etwa 5 km südliche vom Hauptort Miltach entfernt.

Westlich des Geltungsbereiches befinden sich bereits seit den 80iger-Jahren Wohnbebauungen. Nördlich grenzt die Ortsstraße an, südlich und östlich setzten sich landwirtschaftliche Flächen fort.

Der Geltungsbereich fällt von Süden nach Norden an.

Dieser Bereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 4.421 m² (ca. 0,44 ha) und schließt die Flurnummern 120/10, 120/12 (TF), 120/14 (TF) und 120/19 (TF) ein.



Topographische Karte mit Lage der Planungsflächen (rot) in Miltach (ohne Maßstab)



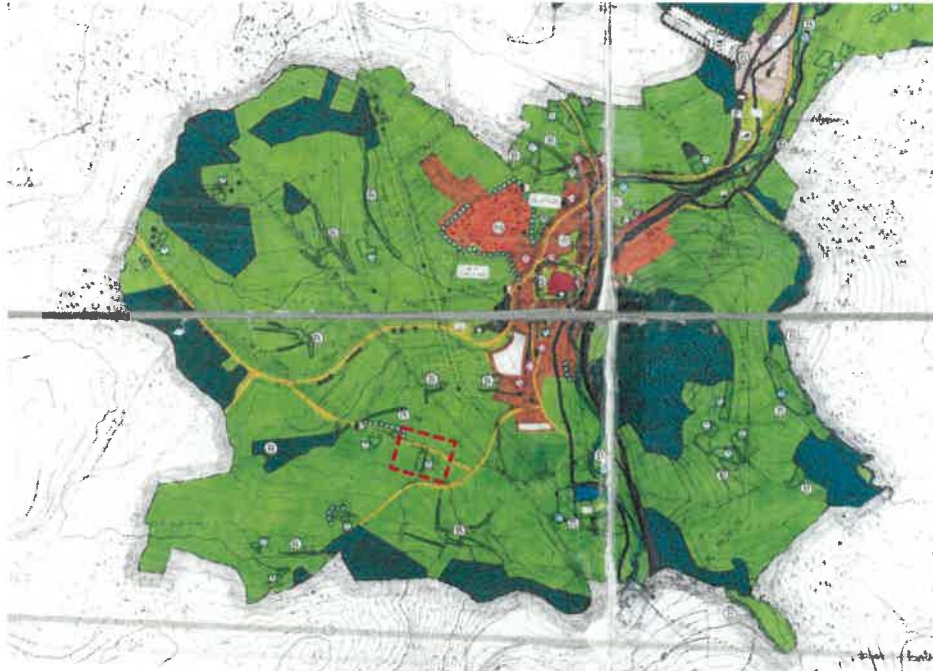
Luftbild mit Lage der Planungsfläche (rot) in Miltach, (ohne Maßstab)

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Miltach ist der Geltungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

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



Lage der Planungsflächen (rot) im wirksamen Flächennutzungsplan Miltach, o.M. (Inkrafttreten 25.04.1988) mit 12 Änderungen (letzte Änderung 08.04.2019)

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der überplante Bereich ist nach §35 als Außenbereich einzustufen.

Eine Außenbereichssatzung nach §35 Abs. 6 ist bereits für die nördlich und westlich gelegene bestehende Bebauung vorhanden. Diese Außenbereichssatzung (A.Nr. 16.09) besitzt Rechtskraft seit dem 22.11.2013 und soll nun geändert werden.

Der Weiler Linden ist bereits ohnehin durch ein außerordentliches Gewicht von Bebauung geprägt, dies betrifft Wohngebäude mit Nebengebäude. Die Bebauung ist beidseitig entlang der Ortsstraße angesiedelt und soll mit der Erweiterung im Osten fortgeführt werden. Durch diese Änderung erfolgt eine neue Abrundung hin zur freien Landschaft.

4 Verfahrenswahl

Für diese Flächen liegt eine konkrete Bauvoranfrage vor. Somit erfolgt die Außenbereichssatzung in einem bedarfsgerechten Umfang.

Im direkten und weiteren Umfeld der Planungsfläche befinden sich wohnbaulich genutzte Gebäude. Diese Bebauungen üben aufgrund der Nähe und Bauweise bereits eine städtebauliche Prägung auf die Planungsfläche aus.

Der § 35 Abs. 6 BauGB nennt Voraussetzungen, nach denen einzelne Außenbereichsflächen in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können:

Voraussetzung nach § 35 Abs. 6 BauGB	Anwendung auf die Planungsfläche
Nr. 1: Das Vorhaben muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.	Die Planungsfläche stellt eine städtebaulich sinnvolle und bedarfsgerechte Erweiterung dar. Aufgrund der geplanten Bebauung erfolgt eine bedarfsgerechte Erweiterung. Der Gemeinderat Miltach sieht die Änderung der Außenbereichssatzung als vereinbar an.
Nr. 2: Das Vorhaben darf nicht die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung erfüllen.	Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.
Nr. 3: Das Vorhaben darf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigen.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Planungsfläche ist nur im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Bebauungen im Umfeld erkennbar und fügt sich städtebaulich in diese ein → keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. ▪ Erschließung der Fläche gesichert → Ver- und Entsorgung ist gesichert. ▪ nächstgelegenes Flachland-Biotop: „Erlenbestand und Gehölzsaum an kleinem Bachlauf, bei Linden, südwestlich von Altrandsberg“ (Nr. 6842-0216-003), befindet sich ca. 160 m nordwestlich → keine Beeinträchtigungen zu erwarten ▪ Landschaftsschutzgebiet: „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579), überplante Fläche liegt im LSG → keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen aufgrund der bereits vorhandenen Prägung zu erwarten ▪ keine Boden- oder Baudenkmäler innerhalb der Planungsfläche vorhanden ▪ nächstgelegenes Oberflächengewässer: „namenloser Wiesengraben“, ca. 150 m nordwestlich entfernt → keine Betroffenheit durch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, HQextrem oder HQ100, wassersensibler Bereich → Lage außerhalb von wassersensiblen Bereichen ▪ Teilversiegelung des Bodens ist durch die Bebauung zu erwarten ▪ negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

Die Prüfung hat ergeben, dass die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB, die Voraussetzungen für die Aufstellung der Außenbereichssatzung, erfüllt sind.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Die Planungsfläche ist über die Ortsstraße Linden verkehrlich angebunden.

5.1.2 Trinkwasserversorgung

Gemeindliche Versorgungsleitungen, welche durch die Wasserversorgung Bayerischer Wald Körperschaft d. ö. Rechts (Waldwasser) mit Trink- und Brauchwasserversorgung gespeist werden, sind im Umkreis vorhanden.

5.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Für die Schmutzwasserentsorgung kann an bereits bestehende öffentliche Schmutzwasserkanäle, welche in die gemeindliche Kläranlage abfließen, angeschlossen werden.

5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zurückzuhalten, zu verdunsten oder zu versickern. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren mit den entsprechenden Nachweisen durchzuführen, sofern sie nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) unterliegt. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur unter Beachtung der einschlägigen Vorgaben (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV, Technische Regeln zum schadloßen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW, DWA-Arbeitsblatt A 138) wasserrechtlich erlaubnisfrei zulässig.

Die Bodenbeschaffenheit sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens sind vorab durch ein Bodengutachten zu untersuchen.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Das Gelände ist von Süden nach Norden geneigt. Bei (Stark)Regenereignissen ist mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen.

Im Hinblick auf immer häufiger auftretende Starkregenereignisse besteht mittlerweile eine „Hochwassergefahr“ auch weit ab von Oberflächengewässern. Die Folgen (Vernässung und Verschlammung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden. Daher werden bauliche Vorkehrungen beim Bau von Lichtschächten, Kellerfenstern etc. gegen Wassereinträge, Vernässungen oder Verschlammungen empfohlen.

5.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld ist möglich. Stromversorgung erfolgt über die Bayernwerk AG.

Bei einem Leitungsanschluss über benachbarte Grundstücke ist dieser durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger privatrechtlich, durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit, zu sichern. In der Dienstbarkeit ist zu vereinbaren, dass eine Löschung nur mit Zustimmung der Gemeinde Miltach zulässig ist.

Schutzzonenbereich der jeweiligen Versorger sind einzuhalten.

Hinweis der Bayernwerk AG: Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftportal.html

5.1.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis.

5.1.7 Brandschutz

Die Planungsfläche kann mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

Der Geltungsbereich ist für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

5.2 Immissionsschutz

5.2.1 Verkehr

Über die Ortsstraße Linden ist die Planungsfläche erschlossen. Diese Ortsstraße führt in Richtung Westen auf die Kreisstraße CHA3.

Fremdenverkehr findet hier nicht statt.

5.2.2 Landwirtschaft

Umgeben der Planungsfläche befindet sich landwirtschaftlich Fläche, die ortsüblich bewirtschaftet werden. 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.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind nicht bekannt.

5.3 Naherholung

Die Planungsfläche hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bislang eine landwirtschaftliche Nutzung stattfand.

Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Lokale Rad- oder Wanderwege sind nicht betroffen.

Erholungsrelevante Defizite durch die Planung sind an anderer Stelle nicht zu erwarten.

5.4 Biotope

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich keine Biotopfläche.

5.5 Natur- und Landschaftsschutz

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark Oberer Bayerischer Wald sowie im Landschaftsschutzgebiet LSG-00579 „Oberer Bayerischer Wald“.

Durch das Vorhaben sind keine zusätzlichen negativen Beeinträchtigungen der Schutzziele zu erwarten, da bereits eine ausgiebige Prägung von Bebauung und verkehrlicher Erschließung im Umfeld vorhanden ist.

Es finden sich keine weiteren Schutzgebiete im näheren Umfeld.

5.6 Baugrund und Bodenverhältnisse

Es liegen derzeit keine detaillierten Erkenntnisse zum Bodenaufbau und -beschaffenheit vor.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

5.7 Wasser

Oberirdische Gewässer befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Etwa 150m nordwestlich gelegen befindet sich ein namenloser Wiesengraben, welcher in Richtung Altrandsberg fließt und in den „Klinglbach“ mündet. Die Flächen um den namenlosen Wiesengraben sind als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Dieser Bereich ragt weder noch in die bestehende Ausbereichssatzung noch in den zu erweiternden Geltungsbereich ein. Es sind auch keine vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete, HQextrem- oder HQ100-Gebiete betroffen.

5.8 Altlasten

Es sind keine Informationen über Altlasten sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Planungsbereiches bekannt.

Zur Vermeidung von Bauverzögerungen o.ä. wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Sofern im weiteren Verfahren Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, bitten wir umgehend das Landratsamt Cham zu informieren.

5.9 Denkmalschutz

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

180m westlich des überplanten Bereiches befindet sich ein Wohnstallhaus (zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, wohl 18. Jh.), welches als Baudenkmal kategorisiert ist. Negative Einflüsse sind auszuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Rahmen der Einzelbaugenehmigung abgearbeitet. Im Baugenehmigungsbescheid werden Nebenbestimmungen zum Ausgleich und zur Randeingrünung festgesetzt. Eine dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich, wenn der Ausgleich auf dem jeweiligen Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung festgelegt wird.

Die Berechnung des Eingriffs nach der BayKompV und die Darstellung der Ausgleichs- bzw. Eingrünungsmaßnahmen in einem Eingrünungsplan sind mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

Der erforderliche Ausgleich ist vom Vorhabensträger zu erbringen. Für die Eingrünung können nur standortheimische Laubsträucher-, Bäume oder Obstbaumhochstämme mit einem Kronenansatz von mind. 1,8 m verwendet werden. Nadelgehölze sowie fremdländische Ziergehölze sind hierfür nicht zulässig.

Die Kosten, die durch die Ausgleichsverpflichtung entstehen, trägt der Vorhabensträger.