

MARKT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

FALKENSTEIN
CHAM
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Pfarrergwendfeld“ in Arrach

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

Begründung

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO 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

Vorentwurfsfassung: 10.03.2020
Entwurfsfassung: 24.09.2020
Satzungsfassung: _____.____.

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Geografische Lage, Topografie.....	3
3	Bedarfsermittlung	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
4.1	Landes- und Regionalplanung	10
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot	11
4.3	Verfahrenswahl.....	12
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	14
5.1	Erschließung.....	14
5.1.1	Verkehrerschließung	14
5.1.2	Trinkwasserversorgung	14
5.1.3	Schmutzwasserentsorgung	14
5.1.4	Niederschlagswasserentsorgung.....	14
5.1.5	Stromversorgung / Telekommunikation	15
5.1.6	Gasversorgung.....	15
5.1.7	Abfallentsorgung	15
5.1.8	Brandschutz	15
5.2	Immissionsschutz	15
5.2.1	Verkehr	15
5.2.2	Gewerbe	16
5.2.3	Landwirtschaft.....	16
5.3	Naherholung	16
5.4	Biotop	17
5.5	Natur- und Landschaftsschutz	17
5.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	18
5.7	Baugrund und Bodenverhältnisse	18
5.8	Wasser	19
5.9	Altlasten.....	19
5.10	Denkmalschutz	19

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfarrergwendfeld“ ergibt sich aus der stark gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Arrach.

Dies liegt zum einen an der landschaftlich reizvollen Lage sowie der guten infrastrukturellen Anbindung des Ortsteils an Falkenstein, Cham und Regensburg.

Zum anderen konnte im Jahr 1997 zuletzt ein Wohngebiet in Arrach entwickelt werden, was die aktuelle Wohnbauflächennachfrage deutlich erhöht.

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

Die Planungsflächen liegen im Eigentum der Katholischen Pfarrpfündestiftung Arrach und wurden bislang landwirtschaftlich genutzt.

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

Alternative Entwicklungsflächen stehen in Arrach aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit, der ungünstigen Lage oder schwierigen Erschließungssituation nicht zur Verfügung.

Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen ist somit unumgänglich.

Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Hierbei kann gemäß dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungseinheiten und technische Infrastrukturen im Umfeld angeknüpft werden.

Durch eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung an einem städtebaulich geeigneten Standort sollen langfristig die vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde gesichert werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zu Firsthöhen, Dachformen und Vollgeschossen wird sich die zukünftige Bebauung in das bestehende Umfeld, welches wohnbaulich geprägt ist, städtebaulich einfügen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sowie die Randeingrünungen binden die Planungsflächen ausreichend hin zur freien Landschaft ein.

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

2 Geografische Lage, Topografie

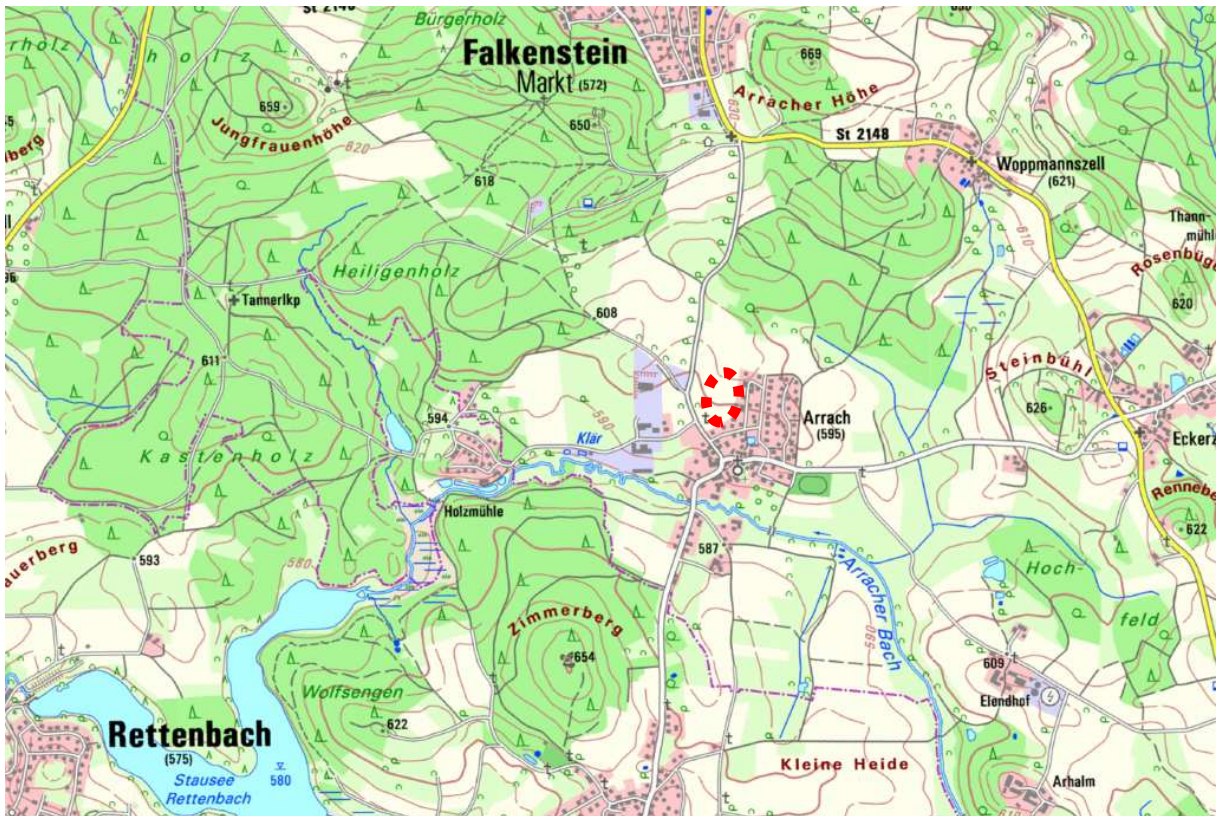
Die Marktgemeinde Falkenstein liegt im südwestlichen Landkreis Cham und ist ca. 18 km von Cham bzw. 30 km von Regensburg entfernt.

Der Ortsteil Arrach liegt ca. 2 km südlich vom Hauptort Falkenstein.

Die Planungsflächen befinden sich am nördlichen Ortsrand von Arrach.

Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden und Osten schließen sich die Siedlungsflächen von Arrach an, die vorrangig wohnbaulich genutzt werden.

Im Südwesten grenzt zudem die Dorfstraße an, die als Gemeindeverbindungsstraße nach Falkenstein dient. In Richtung Osten bestehen zwei Anschlüsse an die Sebastian-Hofstetter-Straße.



TK mit Lage des Geltungsbereiches (rot), o.M.



Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches (rot), o.M.

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und sind von Norden (ca. 605 m ü.NN) nach Süden (ca. 594 m ü.NN) geneigt. Im Anschlussbereich an die Dorfstraße im Südwesten besteht eine ca. 2 m hohe Böschung.

Bedeutsame Gehölzstrukturen sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Auf der südlich angrenzenden Böschung bestehen Laubgehölze und Sträucher.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 2,3 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche in m ²
(Wohn)Bauflächen	18.374,03
Öffentliche Verkehrsflächen	2.790,38
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)	246,46
Öffentliche Grünflächen	757,58
Versorgungsflächen	798,87
Gesamtfläche	22.967,32

3 Bedarfsermittlung

Bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung durch steigende individuelle Raumansprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen),
- der Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Sanierungsbedarf),
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit) und
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotenziale für eine Innenentwicklung.

Bevölkerungsentwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik, Fürth, geht in der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2039 (Stand Dezember 2020) für den Landkreis Cham von einer „stabilen“ Bevölkerungsentwicklung von -2,5 bis unter 2,5 % aus. Demnach soll die Bevölkerungszahl im Landkreis mit 128.000 Menschen (2019) bis zum Jahr 2039 in etwa stabil bleiben.

Die Bevölkerungszahl der Marktgemeinde Falkenstein stieg seit dem Jahr 2008, unterbrochen von einzelnen Jahren mit Bevölkerungsrückgang, auf insgesamt 3.363 Einwohner im Jahr 2017 an.

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Fürth, betrug die Einwohnerzahl des Marktes Falkenstein am 30.09.2020 (31.12.2020 noch nicht verfügbar) insgesamt 3.414 Einwohner.

Der Demografie-Spiegel (Stand Juli 2019) prognostiziert für die Marktgemeinde bis zum Jahr 2031 einen leichten Bevölkerungsrückgang auf 3.270 Einwohner. Hieraus kann kein Wohnbauflächenbedarf statistisch ermittelt werden.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2008	3 289	- 14	- 0,4
2009	3 293	4	0,1
2010	3 241	- 52	- 1,6
2011	3 254	13	0,4
2012	3 248	- 6	- 0,2
2013	3 252	4	0,1
2014	3 279	27	0,8
2015	3 257	- 22	- 0,7
2016	3 359	102	3,1
2017	3 363	4	0,1

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, Statistik kommunal 2018 Markt Falkenstein

Siedlungsdichte

Die bestehende Siedlungsdichte (Einwohner je Hektar) wird sich aufgrund der Verkleinerung künftiger Grundstücksgrößen in Zukunft vergrößern.

Dies ist damit zu begründen, dass sich die Bestandsgrundstücke, welche aktuell etwa 700 bis 750 m² umfassen, in den Folgejahren auf etwa 600 m² verkleinern werden.

Die Literatur geht von einer zukünftigen durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha aus.

Aus der prognostizierten Bevölkerungsvorausberechnung für die Marktgemeinde ist jedoch kein Bedarf an Wohnbauflächen ableitbar.

Haushaltsstrukturveränderung

Außerdem wird zukünftig mit einer Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) zu rechnen sein. Diese Reduzierung fällt in den Gemeinden unterschiedlich stark aus und ist von den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen abhängig.

Eine Analyse der Belegungsdichte in der Gemeinde Falkenstein ergab eine Belegungsdichte von 2,18 EW/WE im Jahr 2011. Diese reduzierte sich bis zum Jahr 2018 auf 2,15 EW/WE. Im Durchschnitt erreichte die Verringerung einen Wert von 0,018 EW/Jahr:

Jahr	Einwohner	Anzahl Wohneinheiten	Belegungsdichte	Veränderung
2011	3.254	1.489	2,18 EW/WE	-
2012	3.248	1.493	2,17 EW/WE	- 0,01/Jahr
2013	3.252	1.502	2,16 EW/WE	- 0,01/Jahr
2014	3.279	1.523	2,14 EW/WE	- 0,02/Jahr
2015	3.257	1.534	2,12 EW/WE	- 0,02/Jahr
2016	3.359	1.550	2,17 EW/WE	+ 0,05/Jahr
2017	3.367	1.559	2,16 EW/WE	- 0,01/Jahr
2018	3.390	1.573	2,15 EW/WE	- 0,01/Jahr
2031	Prognose		1,92 EW/WE	

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, eigene Berechnungen

Überträgt man eine fortlaufende Reduzierung von 0,018 EW/Jahr auf einen Beurteilungszeitraum bis 2031, so wird sich diese voraussichtlich weiter um 0,234 auf etwa 1,92 EW/WE reduzieren.

Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 0,018 EW/WE bis 2031 ergibt sich auf der Basis von ca. 1.573 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von 368.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha ergibt sich rechnerisch ein **Bedarf von 10 - 12 ha Wohnbauflächen**.

Vergleich – Entwicklung der Baufertigstellungen

Zur Absicherung der mit Unsicherheiten behafteten Bauflächen-Bedarfsprognose ist es sinnvoll, die in den vergangenen Jahren tatsächlich fertig gestellten Wohngebäude mit der Bedarfsprognose zu vergleichen.

Eine Analyse der bisher erfolgten Baufertigstellungen ergab:

Jahr	Wohngebäude (Neuerrichtungen)	Wohnungen in Wohngebäuden (Neuerrichtungen)	Anzahl der WE pro Neuerrichtung
	Anzahl	Anzahl	WE
2011	6	7	1,17
2012	4	5	1,25
2013	7	8	1,14
2014	12	17	1,42
2015	7	8	1,14
2016	6	8	1,33
2017	9	9	1,00
2018	8	11	1,37
Mittelwert	7,38	9,13	1,23

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, eigene Berechnungen

Bei einem Ansatz von weiterhin im Durchschnitt 7,38 Wohngebäuden pro Jahr mit 9,13 Wohneinheiten ergäbe sich im Planungszeitraum von 13 Jahren (bis zum Jahr 2031) ein Bedarf von ca. 95,94 Wohngebäuden mit 119 Wohneinheiten.

Bei einer künftigen Belegungsdichte von durchschnittlich 1,92 EW/WE ergibt sich ein Einwohnergleichwert von 228 Einwohnern.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha ergäbe sich rechnerisch ein Bedarf von knapp **6,5 – 7,6 ha Bauflächen**.

Dieses Kapitel stellt lediglich eine Vergleichsberechnung an, um dem statistisch ermittelten Prognosebedarf den tatsächlich nachweisbaren Baufertigstellungen der vergangenen Jahre gegenüberzustellen.

Im Ergebnis zeigt sich ein Abweichen gegenüber dem ermittelten Bedarf von 10 – 12 ha, die Vergleichsberechnung würde ein geringeres Entwicklungspotential begründen.

Nichtsdestotrotz zeigt sich, dass sich das geplante Wohngebiet mit 2,3 ha sowohl innerhalb des statistisch ermittelten Wohnbauflächenbedarfes (10 - 12 ha) als auch im Rahmen der Bedarfsrechnung mit Baufertigstellungen (6,5 – 7,6 ha) bewegt.

Damit kann der Bedarf nach einem 2,3 ha großen Wohnbaugebiet statistisch nachgewiesen werden.

Vorrang der Innenentwicklung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig – die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten (vgl. LEP).

In Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Cham erstellt die Marktgemeinde bereits seit mehreren Jahren ein Leerstands- und Baulückenkataster. Dieses wird mehrmals im Jahr aktualisiert und auf neue Informationen/ Änderungen geprüft.

Aus dem aktuellen Baulückenkataster geht hervor, dass insgesamt 79 Baulücken im Gesamtgemeindegebiet vorzufinden sind: 17 im Ortsteil Arrach, 12 im Ortsteil Au und 50 am Hauptort Falkenstein.

Hierbei sei erwähnt, dass das Kataster u.a. Grundstücke auflistet, welche zwar grundsätzlich an eine Straße und ein bebautes Grundstück angrenzen, jedoch nicht zwingend als „Baulücke“ zu verstehen sind.

Somit sind bspw. Grundstücke enthalten, welche zwar an eine Erschließungsstraße und eine vorhandene Bebauung anknüpfen, jedoch zum planungsrechtlichen Außenbereich gehören und aufgrund ihrer Randlage bei einer Bebauung eine spornartige Entwicklung in die freie Landschaft nach sich ziehen würden.

Zumal ganze Flurstücke in die Flächenbilanz einfließen, obwohl nur ein Teilbereich dessen für eine Lückenbebauung geeignet wäre.

Daneben sind Flurstücke enthalten, die sich zwar in Baugebieten nach § 30 BauGB befinden, die jedoch (noch) nicht erschlossen sind. Hierzu zählen allein 8 Flächen (von insgesamt 12) im Ortsteil Au oder 12 Flächen (von insgesamt 50) am Hauptort. Auch in den kleineren Ortsteilen wie Witzenzell oder Woppmannszell sind nicht erschlossene Flurstücke innerhalb einer Satzung nach § 34 BauGB aufgeführt.

Aus diesen Gründen ist das Baulückenkataster überwiegend informativ anzusehen.

Nichtsdestotrotz ist zu erkennen, dass sich die meisten „Baulücken“ auf den Hauptort Falkenstein konzentrieren.

Dies ist damit zu begründen, dass hier in der Vergangenheit verstärkt Baugebiete entwickelt wurden, die jedoch noch nicht vollständig bebaut sind. Die Bauflächen sind bereits vollständig veräußert und eine Bebauung ist (aufgrund von Bauzwang) in naher Zukunft zu erwarten. Bauwerbern stehen hier somit keine freien Bauflächen zur Verfügung.

Andere „Baulücken“ im Innenbereich liegen überwiegend in Privateigentum, deren Eigentümer nicht abgabe- oder baubereit sind. Einige dieser Flächen sind aus Gründen einer schwierigen Erschließungssituation oder Geländetopografie nicht realisierbar.

Dem individuellen Bauinteressenten für Wohneigentum stehen demnach keine freien Bauflächen in Falkenstein zur Verfügung.

Selbst wenn es der Gemeinde (unter erheblichem Aufwand) gelänge, wenigstens einen Teil der vorhandenen „Baulücken“ zu schließen und zu entwickeln, kann dennoch der konkret bestehende Wohnbauflächenbedarf nicht gedeckt werden.

Aktuelle Informationen aus einem Leerstandskataster liegen derzeit nicht vor.

Unabhängig davon, wie hoch die Potentiale aus Sanierung und Umnutzung des Baubestandes sein mögen, können diese allein den ermittelten Bedarf nicht auffangen.

Die Neuausweisung neuer Wohnbauflächen, eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen bzw. die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist somit notwendig.

Die aktuelle Zinspolitik bewirkt zusätzlich, dass immer mehr Menschen in Wohneigentum investieren wollen, anstatt ihr Geld anzulegen oder Banken anzuvertrauen. Diesen Trend darzustellen, ist jedoch mit erheblichen Unsicherheiten verbunden.

Von der Herausnahme einer Wohnbaufläche aus dem wirksamen FNP an anderer Stelle im Gemeindegebiet wird aufgrund der dringenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gesamtgemeindegebiet abgesehen.

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

Gemäß den Zielen der Innenentwicklung und nachhaltigen Stadtentwicklung sollen im Wesentlichen Innenpotenziale genutzt, Baulücken geschlossen sowie einzelne Ortsrandarrondierungen in Anknüpfung an vorhandene Siedlungseinheiten entwickelt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht mit einer Ortsrandarrondierung im Norden von Arrach diesem Ziel.

Zusammenfassung

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Marktgemeinde Falkenstein ist insbesondere für den Ortsteil Arrach sehr hoch. Dies ist mit der guten Anbindung an die Staatsstraße in Richtung Regensburg sowie der ländlichen Lage der Planungsfläche zu begründen.

Dass die Nachfrage hier besonders hoch ist, zeigen die bisherigen Anfragen nach Baugrundstücken, die beim Grundeigentümer bereits eingegangen sind. Somit können bereits 39 Anfragen dokumentiert werden, von denen etwa die Hälfte von Ortsansässigen stammen.

Im Baugebiet ist die Entwicklung von 24 Parzellen vorgesehen – damit sind die geplanten Wohnbauflächen bereits mehrfach vorgemerkt.

Es ist zu erwarten, dass nach Fertigstellung der Erschließung eine zeitnahe Bebauung erfolgen wird. Dies wird ein Bauzwang gewährleisten, der in den Kaufverträgen enthalten sein soll.

Alternative, freie Grundstücke innerhalb des Gemeindegebietes stehen aktuell für eine Wohnbauflächenentwicklung nicht zur Verfügung.

Die Planungsflächen knüpfen an die bereits bestehenden Siedlungsflächen von Arrach an und können über vorhandene Straßen erschlossen werden. Durch eine Anbindung an vorhandene Fußwegeverbindungen kann eine fußläufige Verbindung des neuen Baugebietes mit dem Ortskern von Arrach hergestellt werden.

Da sich in den vergangenen Jahren die Siedlungstätigkeit auf den Hauptort Falkenstein konzentriert hat, soll mit der vorliegenden Planung nun der Ortsteil Arrach sinnvoll und bedarfsgerecht erweitert werden.

Der Bebauungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, umfasst eine Fläche von rund 2,3 ha.

Damit deckt die festgesetzte Wohnbaufläche kurzfristig den statistisch ermittelten Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Falkenstein ab.

Verhältnis zur Förderinitiative „Innen statt Außen“

Während des Verfahrens wurde seitens der Regierung der Oberpfalz auf mögliche Konflikte mit der Förderinitiative „Innen statt Außen“ hingewiesen.

Mit Beschluss vom 19.07.2018 hat sich der Markt Falkenstein an die Fördergrundlagen „Innen statt Außen“ gebunden.

Die Kirchenpfündestiftung Arrach als Eigentümerin der vorgesehenen Fläche hat dargelegt, dass sie genügend Anfragen von einheimischen Bürgern vorliegen hat. Der weitaus größte

Teil der Parzellen kann voraussichtlich -mit einem entsprechenden Bauzwang belegt- innerhalb kürzester Zeit an örtliche Familien vergeben werden. Dies kann aus gemeindlicher Sicht nur bestätigt werden.

Bei den vielen Anfragen aus Arrach war immer Thema, dass nur ein Bauplatz im Ortsteil Arrach in Frage komme. Statt im demnächst zu erschließenden Baugebiet „Am Rußwurm II“ in Falkenstein zu bauen, würden die betreffenden Familien lieber eine Möglichkeit näher am Arbeitsplatz im Raum Regensburg bevorzugen. Für eine weitere moderate Entwicklung müssen Bauplätze daher im Ortsteil Arrach bereitgestellt werden (und nicht irgendwo im Gemeindegebiet), weil die betreffenden Familien ansonsten aus dem Gemeindegebiet wegziehen würden.

Innerhalb des Ortsteiles Arrach existieren keine Leerstände, Baulücken oder Flächen, die zu Bauland entwickelt werden könnten. Eine Innenentwicklung ist daher in Arrach selbst nicht möglich. Geprüft wurde auch, ob in den weiteren Ortsteilen des ehemals selbständigen Gemeindeteils Arrach mögliche Flächen für eine Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Dies ist aber ebenso nicht der Fall und wäre wohl auch nicht sinnvoll.

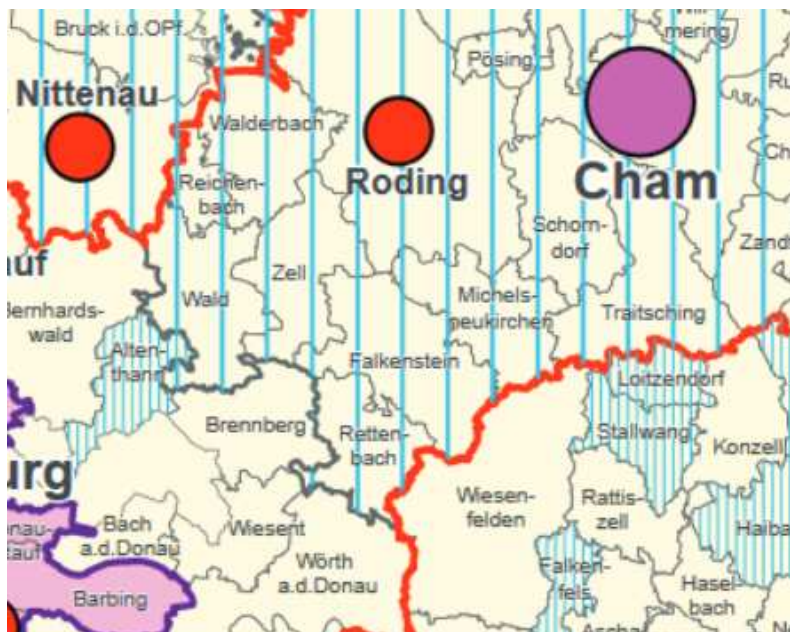
Dem Flächenspar-Gedanken wird u.a. auch dadurch Rechnung getragen, dass relativ kleine Bauparzellen mit der Möglichkeit von Einliegerwohnungen und Doppelhäusern geschaffen werden.

Die geplante Ausweisung eines Wohnbaugebietes steht daher im Einklang mit der Förderinitiative „Innen statt Außen“.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020** wird die Marktgemeinde Falkenstein dem allgemeinen ländlichen Raum (gelbe Fläche) mit besonderem Handlungsbedarf (blaue Schraffur) zugeordnet:



Auszug LEP 2020, Anhang 2 Strukturkarte

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

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 - Anbindegebot

(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. (...)

Das geplante Wohngebiet mit 24 Parzellen grenzt im Osten und Süden an die bestehende Bebauung des Ortsteils Arrach an und steht damit in Einklang mit dem LEP-Ziel 3.3.

Der **Regionalplan Region Regensburg 2011** ordnet Falkenstein als Kleinzentrum ein, das ebenfalls im ländlichen Teilraum liegt, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Die Planungsflächen liegen weder innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, Regionalen Grünzuges, Trenngrün noch in einem Vorranggebiet für Natur, Wasser oder Landschaft.

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

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Falkenstein vom 02.05.1979 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Norden und Westen grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an. Weiter Richtung Westen befinden sich nutzungsbeschränkte Gewerbeflächen, die im Zuge einer Deckblattänderung am 15.03.1988 in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden.

Im Süden und Osten setzen sich dörflich geprägte und Wohnbauflächen fort. Innerhalb der Dorfstraße verläuft eine Wasserleitung in Richtung Westen.

Im Norden verläuft eine geplante Ferngasleitung, die zwischenzeitlich von der MEGAL Ferngas GmbH als Doppelleitung hergestellt wurde. Der Mindestabstand zur Leitung beträgt von den Planungsflächen rund 58 m in Richtung Norden.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB wird der Flächennutzungsplan i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt. Es erfolgt eine Berichtigung der Darstellung als Allgemeines Wohngebiet, das im Norden und Westen einzugrünen ist, sowie eines Regenrückhaltebeckens.

Die Grenzen des derzeit bestehenden Landschaftsschutzgebietes werden ebenfalls nachrichtlich dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit in Art und Umfang den Ausführungen des Flächennutzungsplanes. Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

4.3 Verfahrenswahl

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

Dies ist dann der Fall, wenn

- die beabsichtigte oder die zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde führt oder
- wenn es aus anderen, im öffentlichen Interesse liegenden Gründen notwendig wird, die örtliche räumliche Entwicklung zu ordnen.

Die Marktgemeinde Falkenstein beabsichtigt, eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche von 2,3 ha in ein allgemeines Wohngebiet umzuwidmen.

Die Planungsflächen sind bisher unbeplant und dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Von daher ist von einer wesentlichen Veränderung innerhalb des städtebaulichen Gefüges zu sprechen. Es ist notwendig, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung vorzubereiten und verbindlich zu regeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Innenentwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Innenentwicklung schützt nicht nur unbebaute Flächen vor Überbauung und Versiegelung, sondern schont auch das Klima, indem innerörtliche Standorte mit kurzen Wegen und nicht-motorisierten Mobilitätsoptionen gestärkt werden. Hierfür können Bebauungspläne in einem „beschleunigten Verfahren“ nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die für die Innenentwicklung vorgesehene Fläche umfasst insgesamt 2,3 ha. Die geplante Wohnbaufläche umfasst dabei 18.374,03 m². Bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 ist eine maximal versiegelte Fläche von 7.349,61 m² zu erwarten. Damit wird der geforderte Höchstwert von 10.000 m² aus § 13b Bau GB deutlich unterschritten.

Die Marktgemeinde Falkenstein beabsichtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zu entwickeln.

Als dritte Bedingung wird der Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil genannt. Damit sind sowohl § 34er (im Zusammenhang bebauter Ortsteile ohne Bebauungsplan) als auch § 30er Gebiete (Gebiete mit qualifiziertem Bebauungsplan) gemeint.

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zeichnet sich durch einen Komplex von Bauten aus, „die zueinander in einem engeren räumlichen Zusammenhang stehen“ (Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger: BauGB Kommentar, Band II, Sept. 2013, Lfg. 111, Söfker). Dieser Bauungskomplex muss „nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitz[en] und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur“ sein. Dann gilt er als Ortsteil.

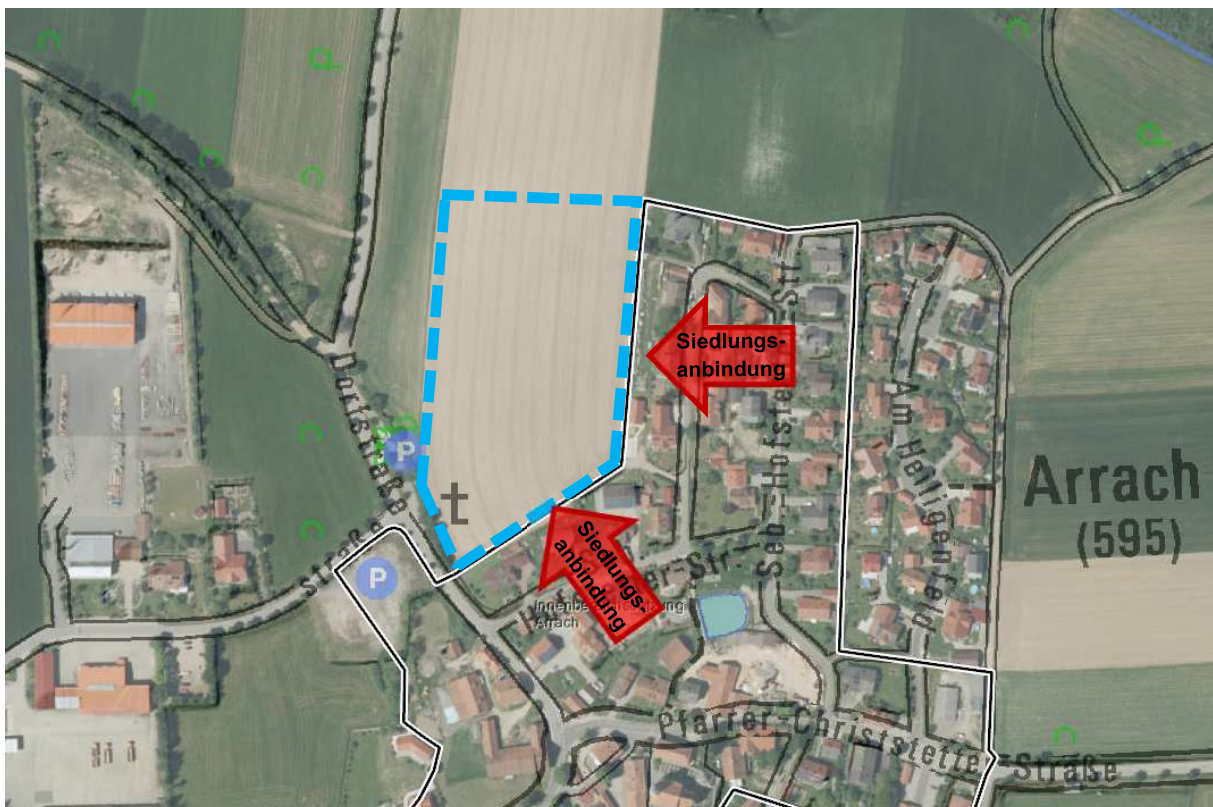
An die Planungsflächen schließt sich im Süden und Osten der durch eine Innenbereichssatzung vom 19.02.1979 nach § 34 BauGB festgelegte, im Zusammenhang bebaute Ortsteil Arrach an.

Damit üben die vorhandenen, umliegenden Bebauungen von Arrach bereits jetzt eine städtebauliche Prägung auf die Planungsflächen aus.

In Richtung Norden und Westen setzen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen fort.

Die Planungsflächen werden über die Dorfstraße im Südwesten erschlossen. An die bestehenden technischen Infrastrukturen im Umfeld kann ebenfalls angeknüpft werden.

Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB (der Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der Flächenumgriff von 1 ha sowie die Entwicklung zu Wohnbauflächen), erfüllt.



Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (blau) im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (schwarz umgrenzte Innenbereichssatzung) bzw. Siedlungsbestand von Arrach (rot), o.M.

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

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Erschlossen sind die Bauflächen über die bestehende Dorfstraße im Südwesten. Hier erfolgt der Ausbau eines Straßenanschlusses nach den gültigen Regelungen und Vorschriften.

Intern ist das Baugebiet über eine 6,5 m breite Ringstraße erschlossen.

In Richtung Osten bestehen zwei Anbindungen an die Sebastian-Hofstetter-Straße, die als Geh- und Radwege festgesetzt sind. Ziel ist es, den Ortskern fußläufig mit den Bauflächen zu verbinden sowie die umliegenden Bauflächen vor dem Verkehr des neuen Baugebietes zu schützen.

Flurwege sind von der Planung nicht betroffen.

5.1.2 Trinkwasserversorgung

An die bestehenden Versorgungsleitungen der Kreiswerke Cham in der Dorfstraße kann durch eine Ortsnetzerweiterung angeknüpft werden.

Zuständig für die Versorgung von Arrach ist der Hochbehälter Ronberg mit einer Wasserspiegelhöhe von 662,00 m (NHN).

Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

5.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser der Bauflächen kann in den bestehenden Mischwasserkanal in der Dorfstraße im Südwesten eingeleitet werden. Dieser ist ausreichend dimensioniert.

Von hier erfolgt eine Ableitung des Schmutzwassers zur zentralen Kläranlage der Marktgemeinde. Diese ist ebenfalls ausreichend dimensioniert.

Die Erschließung der Planungsflächen selbst erfolgt im Trennsystem.

5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen neuen Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in das südliche, unterirdische Regenrückhaltebecken geleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal in der Dorfstraße und weiter in den Vorfluter Arracher Bach.

Im Bereich der Einleitungsstelle Regenrückhaltebecken – öffentlicher Regenwasserkanal ist die Dorfstraße als Gemeindestraße gewidmet, ab der Einmündung „Pfarrer-Christstetter-Straße“ als Kreisstraße.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem geplanten Baugebiet in den bestehenden Regenwasserkanal in der Dorfstraße (im betreffenden Abschnitt Gemeindestraße) ist somit keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (weil keine Einleitung in einen Vorfluter an dieser Stelle erfolgt).

Erforderlich wird stattdessen eine Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger (Kath. Pfarrpfündestiftung Arrach – St. Valentin) als Einleiter und der Marktgemeinde Falkenstein als Eigentümer des Regenwasserkanales im maßgeblichen Abschnitt.

Für die Einleitungsstelle in den Arracher Bach ist vom Landkreis Cham (als Eigentümer an dieser Stelle) ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls in den Niederschlagswasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und in das südliche Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Zusätzlich dazu kann das private Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelt, gereinigt, verdunstet und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche eingeleitet werden. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Hierbei sind die Bestimmungen der Kreiswerke Cham zu beachten. Private Rückhaltungen sind jedoch nicht zwingend erforderlich.

Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung sowie Sickertests ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich.

Das Gelände ist teilweise stark von Norden nach Süden geneigt. Aufgrund der Topografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.

5.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Es ist ein Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld möglich.

5.1.6 Gasversorgung

In ca. 58 m nördlicher Richtung befindet sich eine Doppelleitung der MEGAL Ferngas GmbH. Der Leitungsverlauf ist von der Planung nicht betroffen, der Abstand ist ausreichend hoch.

Ein Anschluss an diese Leitung ist nicht möglich.

5.1.7 Abfallentsorgung

Alle Bauparzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die geplanten und bestehenden Straßen verfügen über eine ausreichende Breite.

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Cham.

5.1.8 Brandschutz

Die Bauflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

Sie wird mit Feuerwehrfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 800 l/min.

Die Kreiswerke Cham sind in der Lage, 48 m³/h aus der bestehenden Trinkwasserleitung zu liefern.

Die Anlage von Hydranten ist innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

5.2 Immissionsschutz

5.2.1 Verkehr

Auf die Planungsflächen wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Dorfstraße im Südwesten und Westen ein. Im Südwesten befindet sich außerdem ein straßenbegleitender Parkplatz.

Aktuelle Erhebungen zu den hier stattfindenden Verkehrsbewegungen liegen nach Information des Bayerischen Straßeninformationssystems (BaySIS) derzeit nicht vor.

Nach Aussage des Sachgebietes Immissionsschutz beim Landratsamt Cham ist jedoch zu erwarten, dass aufgrund der geringen Verkehrsmengen keine negativen Auswirkungen auf die Planungsfläche entstehen.

Von der Sebastian-Hofstetter-Straße als Ortsstraße, ca. 30 m in Richtung Osten und Süden innerhalb des Siedlungsbestandes entfernt, sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

In ca. 125 m südlicher Richtung verläuft die Kreisstraße CHA 15, in ca. 1,1 km östlicher Richtung die Staatsstraße St 2148. Aufgrund der Distanz sowie der bestehenden Siedlungsflächen im Umfeld sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die geplanten Wohnnutzungen zu erwarten.

Fremdenverkehr findet im Umfeld der Planungsflächen nicht statt.

Schalltechnische Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

5.2.2 Gewerbe

In ca. 70 m westlicher Richtung liegen gemäß einer Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes vom 15.03.1988 nutzungsbeschränkte Gewerbeflächen, an die sich im Westen „normale“ Gewerbeflächen anknüpfen. Eine verbindliche Bauleitplanung nach § 30 BauGB liegt für die Flächen nicht vor.

Hier befindet sich ein Baustoffhandel mit Wohn- und Werksgebäuden sowie Lagerflächen.

Aufgrund der Distanz sowie der Nutzungsbeschränkung der Gewerbeflächen sind nach Aussage des Sachgebietes Immissionsschutz keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind nicht bekannt.

5.2.3 Landwirtschaft

Die west- und nördlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Im Umfeld der Planungsflächen sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen, Einzelgehöfte oder Tierhaltungen vorhanden.

5.3 Naherholung

Die Planungsflächen haben eine geringe Bedeutung für Erholungs- bzw. Naherholungssuchende, da auf den Flächen bislang eine landwirtschaftliche Nutzung stattfand und das Umfeld bereits wohnbaulich geprägt ist.

Auf der westlich verlaufenden Dorfstraße verläuft ein regionaler Radwanderweg zwischen Rettenbach und Falkenstein.

Weitere regional bedeutsame Radwander- oder Wanderwege sind im Umfeld nicht vorhanden.

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich ca. 80 m südöstlich im Ortskern von Arrach.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Durchgängigkeit weiterhin 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.

5.4 Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld sind keine amtlich kartierten Biotope oder Feldgehölze vorhanden.

Das nächstgelegene Biotop Nr. 6940-0025-019 „Hecken um Arrach und Falkenstein“ befindet sich ca. 90 m westlich des Plangebietes entfernt als Böschungsbewuchs eines Flurweges.

Aufgrund der Distanz sind keine negativen Beeinträchtigungen der umliegenden Biotope durch die Planung zu erwarten.

Entlang der Straße, von welcher aus das Baugebiet erschlossen wird, befindet sich eine Baumreihe, die dem Schutz des § 39 Abs. 5 BNatSchG i. V. m. Art. 16 BayNatSchG unterliegt. Diese Baumreihe ist als lineares Strukturelement in der freien Landschaft und ökologisch bedeutsame Geländestruktur dringend zu erhalten und bei den Erschließungsarbeiten nicht erheblich in ihrem Bestand zu beeinträchtigen.

Auf der südlich angrenzenden Böschung (Flurstück Nr. 114/1, Gmkg. Arrach) bestehen Laubgehölze und Sträucher, die nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Cham dem Schutz des § 39 Abs. 5 BNatSchG i.V.m. Art. 16 BayNatSchG unterliegen. Die Baumreihe soll als lineares Strukturelement in der freien Landschaft und ökologisch bedeutsame Geländestruktur erhalten bleiben. Durch den Ausbau des Straßenanschlusses auf die Dorfstraße wird dieses teilweise zurückgenommen.

5.5 Natur- und Landschaftsschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (ID NP-00007).

Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (ID LSG-00579.01) an. Die Planungsflächen greifen in dieses nicht ein.

Es sind keine negativen Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete durch die Planung zu erwarten.

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
- Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude
- Festsetzungen zur offenen Bauweise gem. dem Gebot des Einfügens
- Anschluss an bestehende Straßen und Siedlungsflächen im Umfeld gem. der Siedlungsanbindung
- Begrenzung der max. zulässigen Firsthöhen
- Beschränkung zulässiger Dachformen, -farben und -materialien
- Beschränkung maximal zulässiger Auffüllungen und Abgrabungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützwänden
- Zulässigkeit von Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Festsetzungen zur gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser

- Sammlung, Reinigung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser im Bau-
gebiet
- Festsetzungen zu Beleuchtungen und Werbeanlagen
- Festsetzung einer Mindestbegrünung und Pflanzlisten
- Festsetzungen zur Randeingrünung auf privatem Grund im Norden und Westen
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche

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

Die festgesetzten Randeingrünungen im Norden und Westen binden die Planungsflächen hin zur freien Landschaft ausreichend ein.

5.6 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 nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsfläche, 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, Straßen und Infrastruktureinrichtungen im Umfeld vorhanden sind und die Planungsflächen hiervon geprägt sind.

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

5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen die Planungsflächen im System Karbon mit Anatexiten oder damit verbundenen Granitoiden, "Körnelgneis".

Laut der Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert vor. Insbesondere Gneis, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus mit einer hohen bis sehr hohen Tragfähigkeit ist hier anzutreffen. In ungestörtem und unverwittertem Zustand stellt dieser einen guten Baugrund dar: wechselnd mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein, z. T.

Setzungsunterschiede möglich (qu wechselnd, unverwittert bis > 50 MPa, stark verwittert bis < 1,25 MPa).

Nach Informationen der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 liegen im Bereich der Planungsflächen fast ausschließlich Braunerden aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) (743) vor.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung beauftragt, bei der insgesamt fünf Schürfe mit Sickertests im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche durchgeführt wurden.

Die Schürfe ergaben, dass nach einer ca. 20 cm dicken Mutterbodenschicht eine Schicht aus sandigem, humosen Schluff bis in eine Tiefe von 50 – 70 cm reicht. Speziell im Bereich angrenzend an den Siedlungsbestand sind in Tiefen von 50 – 130 cm feinsandige, schluffige Tone anzutreffen. In der Mehrzahl beginnt jedoch ab 50 – 70 cm Tiefe eine Schicht aus feinkiesigem, schwach schluffigem Sand/Gneisersatz. Im Nordwesten tritt ab einer Tiefe von ca. 2 m marmorierter Gneisersatz mit hoher Gefügefestigkeit auf.

Die vorliegende Bodenstruktur lässt i.d.R. eine hohe Durchlässigkeit und positive Versickerungswerte vermuten.

Jedoch führen ein hoher Gefügezusammenhalt, eine hohe Lagerungsdichte (auch eine landwirtschaftliche Nutzung führt zur Verdichtung des Bodens) sowie ein natürlich erhöhter Wassergehalt dazu, dass die Sickertests nicht erfolgreich beendet werden konnten.

Fazit: eine Versickerung ist im Baugebiet nicht möglich.

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau, Geotopen oder Georisiken liegen nicht vor.

5.8 Wasser

Innerhalb der Planungsflächen sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Das nächstgelegene Gewässer ist der Arracher Bach in ca. 260 m südwestlicher Richtung, der in den Stausee Rettenbach mündet.

Im Ortskern von Arrach befindet sich ein Feuerlöschteich, der ebenfalls in den Arracher Bach abgeleitet wird.

Die Planungsflächen liegen weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem HQ100- oder HQextrem-Gebiet.

Wassersensible Bereiche sind ebenfalls nicht betroffen.

5.9 Altlasten

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

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.

5.10 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 „Ehem. Pfarrhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Halbwalmdachbau, wohl 1. Hälfte 19. Jh.“ (D-3-72-125-25) liegt ca. 70 m in Richtung Süden entfernt.

Für die Fernwirkung ortsbildprägend sind vor allem die „Kath. Pfarrkirche St. Valentin, Saalbau mit eingezogenem Chor, Sattel- und Walmdach, Fassadenturm mit Zwiebelhaube und Putzgliederungen, Chor gotisch, Langhaus 1750-52, Spätbarock, bez. 1752; mit Ausstattung; Friedhofkapelle, quadratischer Bau mit Zelt- und Glockendach, 18. Jh.; geschlossener Friedhofsbering, Bruchsteinmauer mit Legschindeldachung, 18. Jh., mit späterer Erweiterung.“ (D-3-72-125-21) oder das „Ehem. Schulhaus, zweigeschossiger und traufständiger Halbwalmdachbau mit Gesimgliederungen, spätes 18. Jh.“ (D-3-72-125-23).

Die Flurnummer 236 befindet sich nördlich des ehem. Pfarrhauses gelegen. Von der Dorfstraße aus Richtung Nordwesten von Falkenstein her kommend, ist das ehem. Pfarrhaus am Ortseingang das erste wahrnehmbare Gebäude. Entlang der nördlichen Seite der Dorfstraße befindet sich eine Begrünung, die einen Sichtzusammenhang zwischen der Planungsfläche und dem Baudenkmal derzeit verdeckt.

Während des Verfahrens erfolgte eine Prüfung der Sichtbeziehungen von der Planungsfläche hin zum Pfarrhaus, zur Pfarrkirche und zur Schule. Hierbei wurde festgestellt, dass die Sichtbeziehung durch die vorhandene Bebauung im Umfeld sowie die bestehenden Gehölze entlang der Dorfstraße bereits beeinträchtigt ist.

Zwar sind die genannten Baudenkmäler von der Planungsfläche aus teilweise sichtbar, jedoch weder vollständig noch liegt die Planungsfläche in einer überörtlich bedeutsamen Sichtachse oder würde diese verbauen. Eine negative Beeinträchtigung der vorhandenen Baudenkmäler ist somit nicht zu erwarten.

Das nächstgelegene Bodendenkmal „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Valentin in Arrach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen“ (D-3-6940-0065) mitsamt „Kath. Pfarrkirche St. Valentin“ (D-3-72-125-21) liegt ca. 160 m entfernt im Ortskern von Arrach.

Auf der Böschung des südwestlichen Parkplatzes ist ein Wegkreuz zu finden.

Negative Auswirkungen auf die bestehenden Denkmäler durch die Planung sind aufgrund der Distanz zur Planungsfläche sowie der bereits vorhandenen Siedlungsbebauung im Umfeld der Denkmäler 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.