



Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Pfarrergwendfeld“ in Arrach; Auslegung der wesentlichen Umweltbezogenen Stellungnahmen

Im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine umweltbezogenen Stellungnahmen vorgebracht.

Im Verfahren der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind die nachfolgenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen eingegangen:

Falkenstein, 26.03.2021

Name der Behörde	Stellungnahme
Landratsamt Cham, SG Immissionsschutz vom 09.06.2020	<p>Der Markt Falkenstein plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Pfarrergwendfeld“ im beschleunigten Verfahren.</p> <p>Das Planungsgebiet soll als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.</p> <p>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.</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich im Norden von Arrach. Weiter nördlich grenzen unbebaute Grundstücke an. Im Osten und Süden befindet sich bereits ein Allgemeines Wohngebiet. Im Südwesten grenzt die Dorfstraße an. Aufgrund der geringen Verkehrsstärke der Dorfstraße sind keine erheblichen Belästigungen und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Planungsgebiet zu erwarten.</p> <p>In ca. 70 m Entfernung im Westen befindet sich laut Flächennutzungsplan ein nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet. Weiter westlich befindet sich ein unbeschränktes Gewerbegebiet.</p> <p>Aufgrund der Abstände zum nutzungsbeschränkten Gewerbegebiet und zum uneingeschränkten Gewerbegebiet sind ebenfalls keine Belästigungen und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorhanden.</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen daher keine Einwände gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Pfarrergwendfeld“ im beschleunigten Verfahren im OT Arrach durch den Markt Falkenstein.</p>
Landratsamt Cham, SG Gartenkultur und Landespflege vom 09.06.2020	<p>Eine gute Durchgrünung eines Baugebietes ist in Zeiten des Klimawandels unverzichtbar. Dazu gehört vor allem die Überstellung der Erschließungsstraßen mit Bäumen. Diese verhindern die starke Aufheizung versiegelter Flächen, erhöhen die Luftfeuchtigkeit durch die Verdunstung in den Blättern und filtern Feinstaub aus der Luft. Des Weiteren bringen Bäume eine optische Gliederung des Straßenraumes. Daher sollte alle 15 m ein Baum vorgesehen werden. Die notwendigen Pflanzinseln bremsen auch die Durchfahrtsgeschwindigkeit des Autoverkehrs.</p> <p>Da die Grundstücke relativ klein sind, ist nicht zu erwarten, dass die Bauherren im Westen und Osten des Baugebietes bereit sind, Fläche für eine gute Eingrünung zu „opfern“. Soll die Eingrünung zu einer guten visuellen Einbindung und landschaftlichen Einbindung der Baukörper führen, die auch eine hohe ökologische Wertigkeit hat, muss sie, wie die Erfahrung zeigt, von öffentlicher Seite durchgeführt werden. Sie sollte durchgängig ausgeführt werden, nicht wie unter Punkt 4.11.4 der Satzung genannt nur gruppenweise. Ökologische Wertigkeit wird erst durch eine mindestens zwei-reihige Hecke erreicht.</p> <p>Ein Baum pro Grundstück sollte als straßenwirksamer Baum/Hausbaum festgesetzt werden. Dieser sollte in den Plan eingetragen werden, um dem Bauherrn die Vorgabe zu verdeutlichen.</p> <p>Pflanzen in geschnittenen Hecken bilden nur wenig Blüten und daher auch wenig Früchte. Soll Artenvielfalt gefördert werden, ist es unverzichtbar, ein Verbot von Schnitthecken auszusprechen. Das Verbot buntlaubiger Formen sollte auch auf Laubgehölze ausgeweitet werden, da gelbe und rote Formen fremd wirken. Die Auflistung von Taxus baccata als Schnittheckenpflanze ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die Pflanzung von Crataegus als Hochstamm ist ungewöhnlich, da es sich eher um einen Großstrauch handelt. Eine Auflistung von Obstsorten sollte nicht erfolgen, um den Grundstücksbesitzern eine größere Auswahl zu ermöglichen.</p>

	<p>Die öffentliche Grünfläche im Nordwesten sollte nicht nur als Wiese vorgesehen werden. Die Anlage einer kleinen Streuobstwiese oder die Pflanzung mehrerer Großbäume in Kombination mit Sitzgelegenheiten könnte aus der „Restfläche“ einen Treffpunkt für die Bürger machen.</p> <p>Der Gehölzbestand im Bereich der Zufahrt sollte so weit als möglich erhalten werden. Dies gilt auch für die Baumreihe beim Regenrückhaltebecken. Die DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen muss beachtet werden.</p> <p>Unsere Heimat und unsere Dörfer werden durch charakteristische Bauformen geprägt. In der angrenzenden Bebauung sind nur typische Satteldächer zu finden. Im Baugebiet sollen nun fast alle Dachformen zugelassen werden. Dadurch entsteht eine in sich optisch inhomogene Siedlung, die sich außerdem optisch vom Altbestand abtrennt und die oberpfälzische Art verfälscht. Dies gilt auch für die Auswahl der Dachfarben. Hier sollte vor allem auf glänzende Materialien verzichtet werden.</p> <p>Für Nebengebäude sollten im Sinne des Wasserschutzes auch Gründächer erlaubt werden.</p> <p>Dörfer zeichnen sich im Gegensatz zu Städten dadurch aus, dass es ein Miteinander, eine Dorfgemeinschaft, gibt. Daher sollte auf freundliche und einladend wirkende Siedlungen geachtet werden. Gerade Einfriedungen spielen hier eine wichtige Rolle. Es wird daher dringend empfohlen, abriegelnd wirkende Einfriedungen zu untersagen. Das gilt vor allem für den Einsatz von den technisch wirkenden Gabionen, die ursprünglich aus dem Straßenbau in den Bergen kommen. Aber auch flächige Einfriedungselemente wirken ausgrenzend.</p> <p>Einfriedungen im dörflichen Umfeld sollten aus unbehandeltem Holz gefertigt werden. Das Material ist typisch, umweltfreundlich und bietet Insekten auch Nistbaumaterial.</p> <p>Mauern sollten eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, da sie sonst zu dominant und auch bedrückend wirken.</p>
<p>Landratsamt Cham, SG Naturschutz und Landschaftspflege vom 09.06.2020</p>	<p>Der Markt Falkenstein plant im Anschluss an das bestehende das Baugebiet im nördlichen Ortsbereich von Arrach ein neues Baugebiet, das Wohngebiet (WA) „Pfarrergwendfeld“ auszuweisen. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 2,3 ha. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist diesen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus, der Flächennutzungsplan wird berichtigt. Das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ schließt nördlich an das geplante Baugebiet an und wird nicht tangiert.</p> <p>Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan nach § 13b i.V.m. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Hierbei wird nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen, die Kompensationspflicht entfällt. Die in § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgesehene Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entfällt hingegen nicht.</p> <p>Die sonstigen Vorschriften des Naturschutzrechts hinsichtlich Biotop- und Artenschutz sind im beschleunigten Verfahren ebenfalls zu beachten. Auch wenn kein Umweltbericht erforderlich ist, muss durch den planenden Markt Falkenstein doch eine Darstellung der betroffenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie möglicher Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung erfolgen.</p> <p>Sowohl in den textlichen Festsetzungen als auch in der Begründung werden Aussagen zu den naturschutzfachlichen Belangen getroffen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgezeigt.</p> <p>Schutzgebiete, Biotope sowie sonstige ökologisch bedeutsame Geländestrukturen werden durch die vorliegende Planung auf der FINr. 236 nicht tangiert, es handelt sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche.</p> <p>Entlang der Straße, FINr. 114/1 Gmkg. Arrach, 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. Unter dem Punkt Erschließung wird als sicherheitsrelevanter Aspekt auf die</p>

Sichtverhältnisse verwiesen, bei Bäumen ist dies im Vergleich zu Sträuchern einfacher, da diese im Stammbereich weniger einschränkend wirken als Sträucher und wenn nötig aufgeastet werden können.

Gehölzstrukturen wie diese Baumreihe stellen im Siedlungsraum bzw. im näheren Umfeld stets auch einen Lebensraum für Vögel und Insekten dar. Sie können zudem als Leitlinie für jagende Fledermäuse fungieren. Die bestehende Baumreihe dient aufgrund der Lage am Rand des künftigen Baugebiets zum einen als Lärmschutz zur direkt angrenzend verlaufenden Straße, zum anderen hat sie die Funktion eines Sichtschutzes zur besseren Einbindung des geplanten WAs in die umgebende Landschaft.

Vor diesem Hintergrund sind die vorhandenen Bäume und Sträucher aus naturschutzfachlicher Sicht unbedingt zu erhalten, und ein Einschnitt ins Gelände im Zuge der Erschließung auf ein unumgängliches Mindestmaß zu reduzieren.

Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen Bäume außerhalb des Waldes usw. nicht in der Zeit vom 01.03 bis 30.09 abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Folglich ist die Freistellung des Zufahrtsbereichs ausschließlich außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Es wird angeregt, die Bäume entlang der Straße als eine Festsetzung „zu erhaltender Gehölzbestand“ im Bebauungsplan aufzunehmen.

Im Geltungsbereich des Wohngebietes Pfarrergwendfeld werden entlang der nördlichen und der westlichen Grenze des Baugebiets auf den privaten Bauparzellen Maßnahmen zur Begrünung festgesetzt. Eine adäquate Ortsrandeingrünung sollte aus naturschutzfachlicher Sicht dringend auf öffentlichem Grund d.h. auf festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Baugebiet und nicht auf den einzelnen Bauparzellen umgesetzt werden. Erfahrungsgemäß ist die Realisierung der geplanten Eingrünung auf privaten Parzellen unrealistisch. Zudem wäre der Markt Falkenstein in der Pflicht, die Umsetzung zu kontrollieren, was mit einem zusätzlichen Aufwand verbunden ist. Durch die Widmung als öffentliche Grünfläche hätte der Markt Falkenstein die Möglichkeit hier eine adäquate randliche Eingrünung umzusetzen. Die nur 3 m breite Fläche für die Rand-Eingrünung gewährleistet keine ausreichende Eingrünung des Baugebietes, im westlichen Bereich ist sogar nur eine mind. 1-reihige Hecke festgesetzt. Die Festsetzungen zur Randeingrünung sind aus naturschutzfachlicher Sicht folglich keine wirksame Vermeidungsmaßnahme für die Eingriffe ins Landschaftsbild.

Dachbegrünungen sollten in die Satzung als mögliche Dachgestaltung mit aufgenommen werden. Anstelle von Schnitthecken wären aus fachlicher Sicht freiwachsende Hecken für eine Durchgrünung des Baugebiets wünschenswert.

Die Festsetzung je angefangenen 400 m² Fläche 1 Laubbaum zu pflanzen ist eher mager; auf den meisten Parzellen wären aufgrund dieser Größenangabe nur ein oder zwei Bäume erforderlich.

Die beiden unter Punkt 4.11.5 „Pflanzliste“ genannten Arten *Crataegus lavalleyi* und *Sorbus aria* sind zu streichen.

Von der Pflanzliste 3 – Sträucher, sind die Arten *Cornus sanguinea*, *Lonicera nigra*, *Rosa pendulina* und *Rosa rubiginosa* zu streichen, da die genannten Arten nicht zu den für den Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald“ standortheimischen Laubgehölze zählen.

Unter Punkt 4.6 der Begründung „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ wird auf die Belange des allgemeinen und des speziellen Artenschutzes gemäß § 42 ff. BNatSchG eingegangen.

Die betroffene Grundfläche FINr. 236 Gmkg. Arrach ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten im Geltungsbereich liegen der unteren Naturschutzbehörde zu diesem Zeitpunkt nicht vor.

Aufgrund der fehlenden Lebensraumausstattung wird derzeit nicht von einer Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgegangen. Die Einschätzung, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Vorhaben ausgelöst werden, werden aus fachlicher Sicht mitgetragen. Abschließend wird mitgeteilt, dass der Verwirklichung o. g. Baugebietes am vorgesehenen Standort Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht entgegenstehen, es wird empfohlen die Anregungen in die Planung einzubeziehen und im Rahmen der Abwägung entsprechend zu würdigen.

<p>Landratsamt Cham, SG Wasserrecht vom 09.06.2020</p>	<p>Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Der Bauleitplanung muss daher grundsätzlich eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser soll in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und von hier gedrosselt in den Arracher Bach eingeleitet werden. Die für diese Gewässerbenutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis (§ 8 Abs. 1 WHG) ist rechtzeitig vor Beginn der Einleitung mit vollständigen Antragsunterlagen gemäß der WPBV (Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren) beim Landratsamt Cham (nicht beim Wasserwirtschaftsamt, siehe Begründung Nr. 4.1.4, zweiter Absatz) zu beantragen.</p>
<p>Landratsamt Cham, SG Gesundheitsamt vom 09.06.2020</p>	<p>Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen die vom Markt Falkenstein geplante Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Pfarrergwendfeld“ im beschleunigten Verfahren.</p> <p>Aus den Unterlagen ist zu entnehmen, dass zur Trinkwasserversorgung die Bauflächen an die bestehenden Versorgungsleitungen der Kreiswerke Cham in der Dorfstraße angeschlossen werden können.</p> <p>Eine Entsorgung des Schmutzwassers ist über das zentrale Abwassersystem der Gemeinde gesichert bzw. vorgesehen.</p> <p>Im Bereich des Baugebietes sind dem Gesundheitsamt keine Wassergewinnungsanlagen bekannt, welche durch die geplante Bebauung beeinflusst werden könnten.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Regensburg vom 02.06.2020</p>	<p>Mit Schreiben vom 06.05.2020 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Vorhaben um Äußerung nach § 4 Abs. 1 BauGB gebeten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben Einverständnis.</p> <p>Bei der Beantragung der wasserrechtlichen Genehmigungen für das Regenrückhaltebecken und die Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers ist zu beachten, dass der Abfluss über den Notüberlauf schadlos abgeleitet werden muss.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham vom 10.06.2020</p>	<p>Landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich nicht im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Text berücksichtigt.</p> <p>Forstliche Belange sind nicht betroffen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen keine übergeordneten, von uns zu vertretende Belange entgegen. Es besteht Einverständnis mit Ihren Planungen.</p>
<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege München vom 18.06.2020</p>	<p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>Dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) liegt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Pfarrergwendfeld“ in Arrach (Markt Falkenstein; Vorentwurfsfassung 10.03.2020) zur Stellungnahme vor. Der südliche Teil der Flurnummer 236 (Außenbereich) soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. In Arrach befinden sich mehrere Baudenkmäler, davon dem Planungsgebiet am nächsten gelegen das ehem. Pfarrhaus.</p> <p>Bei diesem handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne von Art. 1 Abs. 2 BayDSchG, das wie folgt in der Denkmalliste verzeichnet ist:</p> <p style="padding-left: 20px;">- D-3-72-125-25 - „Ehem. Pfarrhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Halbwalmdachbau, wohl 1. Hälfte 19. Jh.“</p> <p>Für die Fernwirkung ortsbildprägend sind vor allem die Kath. Pfarrkirche St. Valentin oder das ehem. Schulhaus, Baudenkmäler im Sinne von Art. 1 Abs. 2 BayDSchG, die wie folgt in der Denkmalliste gewürdigt werden:</p>

- D-3-72-125-21 - „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-3-72-125-23 - „Ehem. Schulhaus, zweigeschossiger und traufständiger Halbwalmdachbau mit Gesimgliederungen, spätes 18. Jh.“

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 Planungsfläche und Denkmal derzeit verdeckt.

Ob in der Geländesituation Sichtbeziehungen zusammen mit anderen ortsbildprägenden Denkmalen, wie der Kath. Pfarrkirche St. Valentin oder dem ehem. Schulhaus vorhanden sind, kann anhand der vorliegenden Unterlagen und nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beurteilt werden.

Im Hinblick auf die Nähe insbesondere zum ehem. Pfarrhaus und ggf. möglicher Sichtbeziehungen zur Kirche (Fernwirkung) bittet das Landesamt für Denkmalpflege, für die Dacheindeckung zumindest der straßenseitig gelegenen Neubauten eine naturrote Dacheindeckung im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).