MARKT FALKENSTEIN

LANDKREIS CHAM

REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Pfarrergwendfeld“ in Arrach

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

Planverfasser:

ALTMANN INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG
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

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS STADTPLANER BY AK 41650

Vorentwurfsfassung: 10.03.2020
Entwurfsfassung: 24.09.2020
Satzungsfassung: 10.06.2021

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1 Verfahrensvermerke ... 4

2 Übersichtslageplan ... 5

3 Planzeichnung und Legende ... 6

4 Textliche Festsetzungen ... 10

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ... 10

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ... 10

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO) ... 10

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) ... 10

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) ... 10

4.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) ... 10

4.3 Höhenlage baulicher Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude ... 10

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO) ... 11

4.5 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) ... 11

4.6 Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ... 11

4.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) ... 11

4.8 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ... 11

4.9 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB) ... 11

4.10 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) ... 11

4.11 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO) ... 12

4.12 Grünordnerische Festsetzungen ... 13

4.12.1 Boden- und Gewässerschutz ... 13

4.12.2 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung ... 13

4.12.3 Öffentliche Grünflächen ... 14

4.12.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB) ... 14

4.12.5 Pflanzlisten ... 14

4.12.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen ... 15

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen ... 16

6 Anlage ... 20

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) erlässt der Markt Falkenstein den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **„Pfarrergwendfeld“ in Arrach** als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 10.06.2021 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 114/1 (TF) und 236 (TF) der Gemarkung Arrach, Gemeinde Falkenstein.

§ 2
Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen
6. Anlage

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Falkenstein, den 27.07.2021

.....

Erste Bürgermeisterin Heike Fries

BAYERN MARKT FALKENSTEIN

1 Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 17.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.05.2020 bis 10.06.2020 beteiligt.

   Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.05.2020 bis 10.06.2020 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 19.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.03.2021 bis 06.05.2021 beteiligt.

   Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2021 bis 06.05.2021 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Der Markt hat mit Beschluss des Marktrats vom 10.06.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.06.2021 als Satzung beschlossen.

   Falkenstein, den 11.06.2021

   Heike Fries, Erste Bürgermeisterin

5. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.06.2021 wurde am 26.07.2021 ausgefertigt.

   Falkenstein, den 26.07.2021

   Heike Fries, Erste Bürgermeisterin

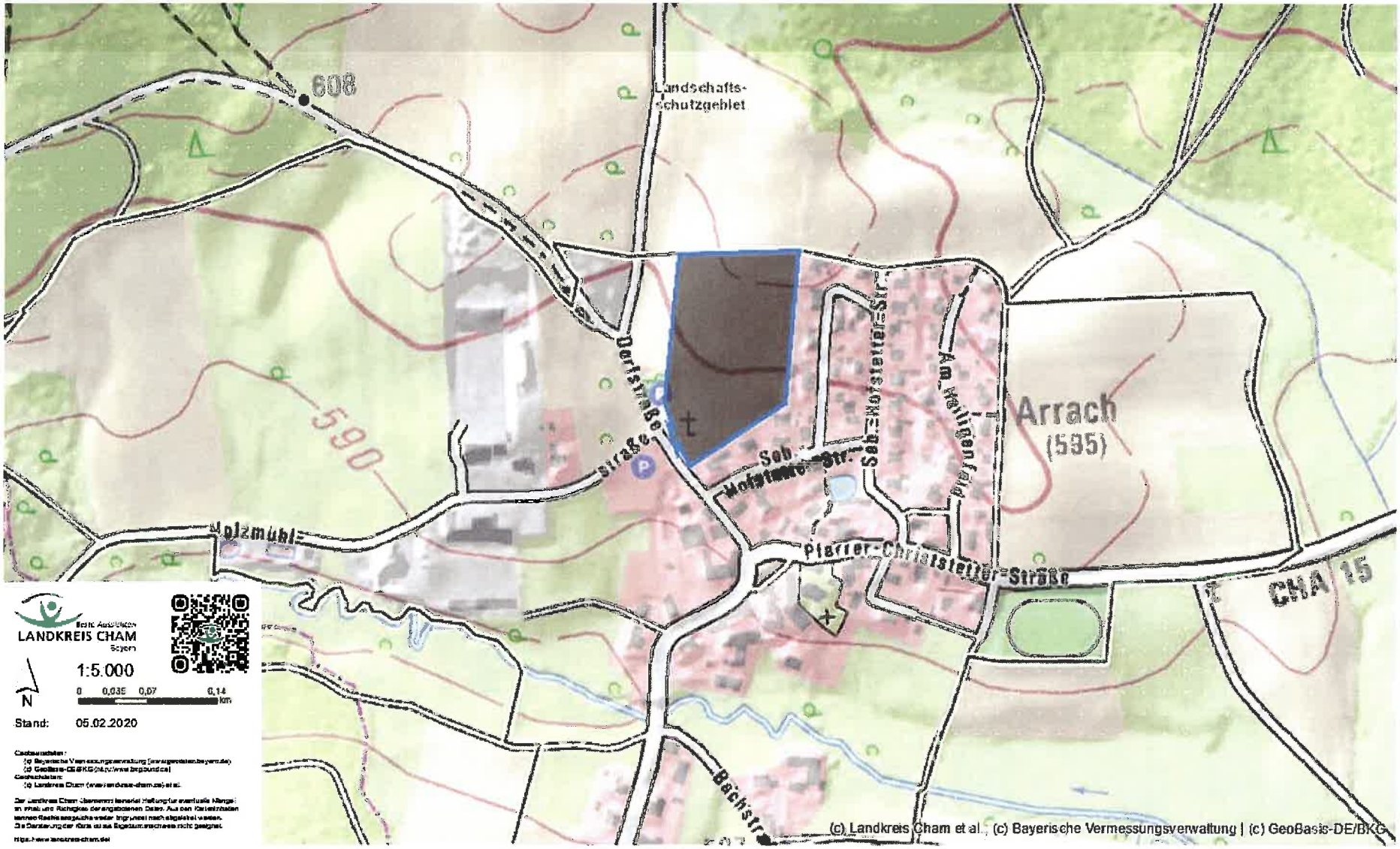
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.07.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

   Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

   Falkenstein, den 27.07.2021

   Heike Fries, Erste Bürgermeisterin

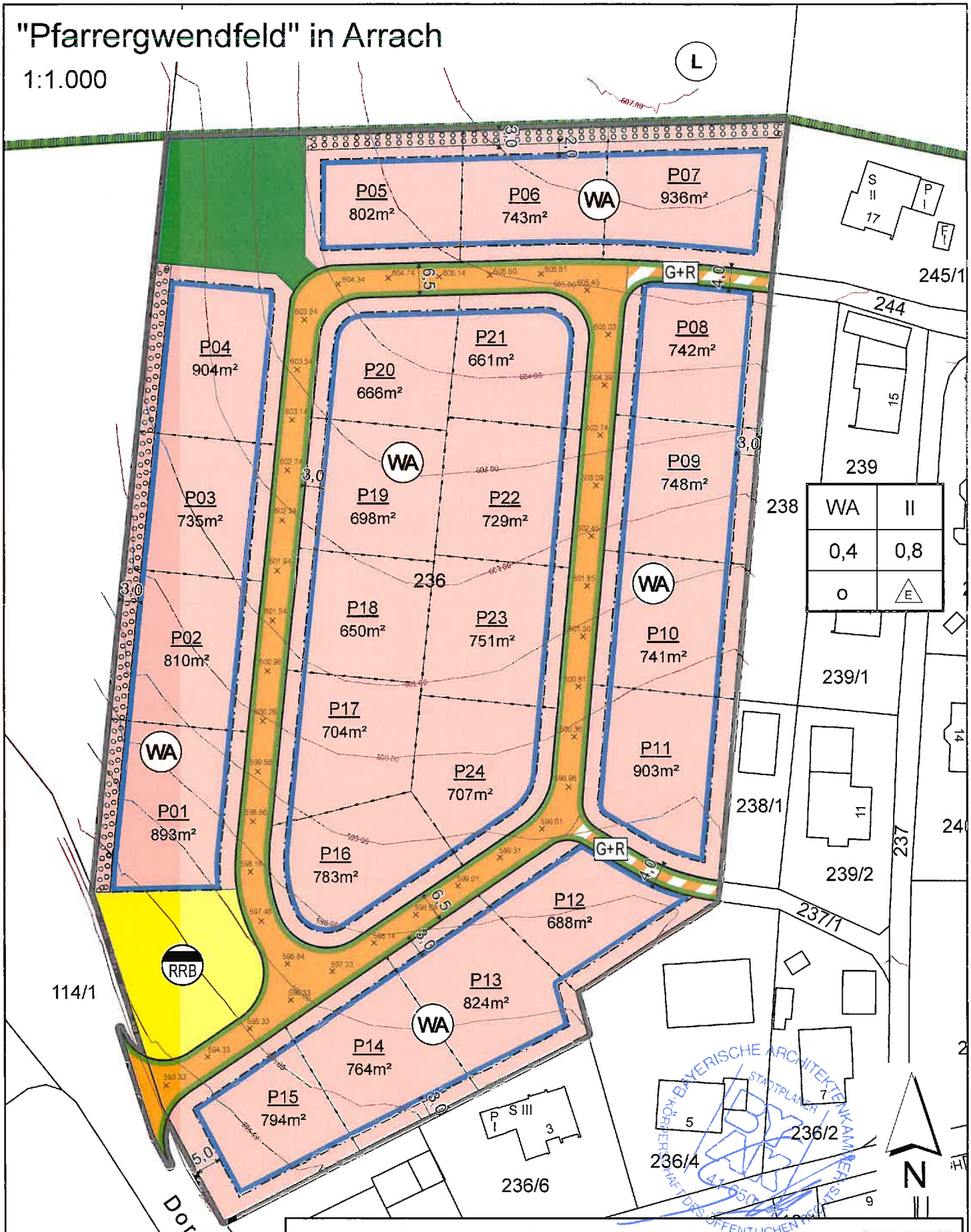
2 Übersichtslageplan



3 Planzeichnung und Legende

"Pfarrergwendfeld" in Arrach

1:1.000



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan im Markt Falkenstein "Pfarrergwendfeld" in Arrach

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung: "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten:	© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung:	Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)

Planzeichnung

Vorentwurf vom	10.03.2020
Entwurf vom	24.09.2020
Satzungsfassung vom	10.06.2021

ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Straße 4 - D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

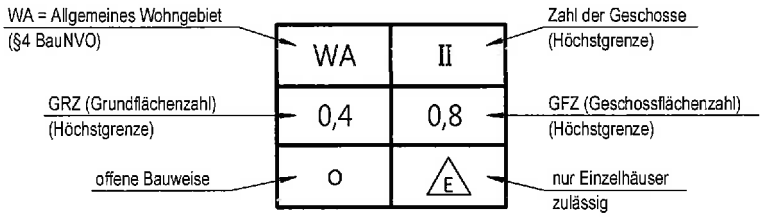
1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA — 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o — 3.1 offene Bauweise

3.5 Baugrenze



6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

603 14 × — 6.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Festsetzungen der Höhenlage in m ü. NHN

6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.3 Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung

G+R — Geh- und Radweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

7 Versorgungsanlagen

RRB — Regenrückhaltebecken

9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

9oe Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

L

Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)

PLANLICHE HINWEISE

bestehendes Gebäude

236

bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P01
893m²

Parzellennummer und -größe

599.00

Höhenschichtlinie gemäß Vermessung

4 Textliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse (II) für Hauptgebäude festgesetzt.

Für Nebengebäude wird max. ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt.

4.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Hauptgebäude:

Es wird eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der zulässigen Erdgeschossrohfußbodenoberkante und der Oberkante First.

Nebengebäude, Garagen:

Es wird eine maximale Wandhöhe von 3,00 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der zulässigen Erdgeschossrohfußbodenoberkante und dem Schnittpunkt mit der Dachhaut.

Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe von 4,50 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der zulässigen Erdgeschossrohfußbodenoberkante und der Oberkante First.

Für Grenzgaragen gilt Art. 6 Abs. 9 BayBO.

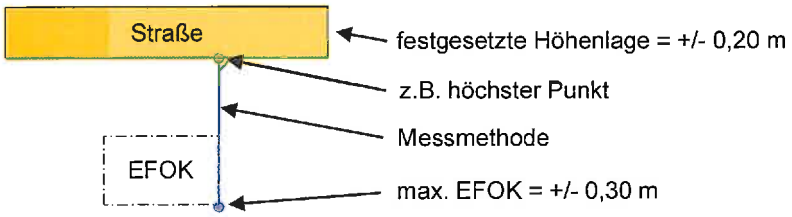
4.3 Höhenlage baulicher Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK max.) beträgt maximal 0,3 m über/unter dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK).

Skizze:



4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.5 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

4.6 Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.

4.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen müssen an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze die Baugrenzen einhalten.

4.8 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die interne Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die zulässige Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Für die zulässige Höhe ist eine Abweichung von +/- 20 cm zulässig.

Zusätzlich sind öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

4.9 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche ist die Errichtung und der Betrieb eines Regenrückhaltebeckens zulässig.

4.10 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

4.11 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Dächer:	Als zulässige Dachformen werden Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult- und versetzte Pultdächer festgesetzt. Dabei gilt: • SD, WD, KWD: E+D: max. 49°; E+I: max. 28° • ZD, PD, VPD: E + I: max. 25° Als Dachfarben sind ziegelrot, braun, schwarz, anthrazit oder grau zulässig. Als Materialien sind Ziegel oder Betonstein sowie Blecheindeckungen, Kunststoff und Bitumen zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig. Glänzende oder spiegelnde Dachmaterialien sind unzulässig. Dachgauben oder -anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes untergeordnet sind (höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden können von dem des Hauptgebäudes abweichen, müssen jedoch eine der zulässigen Dachformen aufweisen.
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung:	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung sind ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Aufständerungen sind nur bis max. 20° zur Waagerechten zulässig.
Aufschüttungen und Abgrabungen:	Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m über dem Urgelände zulässig. Die bestehenden Geländehöhen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einzuhalten. Entlang der zentralen Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche) ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhenniveau der Verkehrsfläche anzupassen. Das Höhenniveau der Grundstücksgrenzen der Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber der benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen. Stützwände sind mit einer Höhe von max. 1,50 m Höhe zulässig und sind als Trockensteinmauern auszuführen oder zu bepflanzen. Bezugspunkt ist das Urgelände.
Einfriedungen:	Für straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich Zäune mit Punktfundament oder als Grenzkante mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.
Stellplätze und Garagen:	Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,00 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden. Zusammengebaute Garagen sind in Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung an eine bereits an der Grenze bestehende Garage anzupassen (Nachbauzwang).

	Werden Garagen oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge dieser Bebauung je Grundstücksgrenze 9,00 m nicht überschreiten. Stellplätze und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.
Werbeanlagen:	Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Die Größe einer Werbeanlage ist bis max. 0,8 m² Fläche zulässig. Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnenmasten (Werbeanlagen) sind unzulässig.
Beleuchtung:	Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

4.12 Grünordnerische Festsetzungen

4.12.1 Boden- und Gewässerschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

Verkehrsflächen, Stellplätze sowie private Zuwege sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

4.12.2 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Fläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Je angefangener 400 m² Fläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln über 2,0 m Wuchshöhe oder buntlaubige Laubgehölze.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

4.12.3 Öffentliche Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen wird die Anlage von Wiesenflächen festgesetzt. Diese sind als extensive Wiesen mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2- mal im Jahr zu mähen (mit Mähgutentferung).

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.12.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Nördliche Eingrünung

Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen, welche alle 10 m von einem Baum der Pflanzliste 1 oder zwei Obstbäumen zu überstellen ist.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 70 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der Pflanzliste 2 zu erfolgen.

Das Anlegen von Schnitthecken ist nicht zulässig.

Die Wiesenflächen sind als extensive Wiese mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2- mal im Jahr zu mähen (mit Mähgutentfernung).

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Westliche Eingrünung

Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist eine mindestens 1-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen, welche alle 20 m von einem Baum der Pflanzliste 1 oder zwei Obstbäumen zu überstellen ist.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 50 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der Pflanzliste 2 zu erfolgen.

Das Anlegen von Schnitthecken ist nicht zulässig.

Die Wiesenflächen sind als extensive Wiese mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2- mal im Jahr zu mähen (mit Mähgutentfernung).

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.12.5 Pflanzlisten

Für die Pflanzungen sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig:

Pflanzenliste 1 - Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm)

Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche, in Sorten
Prunus avium	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	–	Vogelbeere
Tilia cordata	–	Winter-Linde, in Sorten

Pflanzenliste 2 - Sträucher:

(Mindestpflanzqualität: Mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100cm Höhe)

Corylus avellane	–	Haselnuss
Lonicera xylosteum	–	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Rosa canina	–	Hunds-Rose
Salix caprea	–	Salweide
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Prunus padus	–	Traubenkirsche
Rhamnus carthartica	–	Kreuzdorn
Sambucus racemosa	–	Trauben-Holunder

4.12.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/ Müllentsorgung	Alle Bauparzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzte Verkehrsfläche verfügt über eine ausreichende Breite.
Altlasten	Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind im Geltungsbereich nicht bekannt. 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.
Bauanträge / Höhenentwicklung	In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Brandschutz	Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der jeweilig aktuellen Fassung der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr 2009-10 sowie nach den Bayerische Technische Baubestimmungen (BäyTB) Anlage A 2.2.1.1/1 zu erfolgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein. Die Verkehrsfläche sollte ganzjährlich für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten. Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten. Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.
Denkmalschutz	Es sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.
Erschließung	Die Haupterschließung des Baugebietes erfolgt über einen Anschluss an die Dorfstraße im Südwesten. Der Anschluss ist aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) entsprechend den Vorgaben der RASt auszubauen. Daneben entstehen zwei Verbindungen zur Sebastian-Hofstetter-Straße im Osten (Geh- und Radwege).

Fassaden-gestaltung	Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.
Grundwasser-schutz	Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.
Grünordnung	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.
Hang- und Schichtenwas-ser	Aufgrund der Topografie der Planungsfläche liegt innerhalb des Baugebietes kein Grundwasser an. Das Planungsgebiet ist von Nordosten nach Südwesten geneigt. Es ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).
Immissionen	Die nördlich und westlich 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.
Niederschlags-wasser(entsor-gung)	Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in das südliche Regenrückhaltebecken eingeleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Arracher Bach. 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 Planungsgebiet nicht möglich. Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen. Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.
Schmutzwasser (entsorgung)	Die Planungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen. In der südwestlichen Dorfstraße besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der geplanten Wohnbauflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet. An dieses Mischsystem wird angeknüpft. Das Planungsgebiet selbst wird im Trennsystem erschlossen.
Sichtdreiecke	Sichtdreiecke sind im Bereich von Zu- und Ausfahrten von Einbauten und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.
Strom(versorgung)	Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch, um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

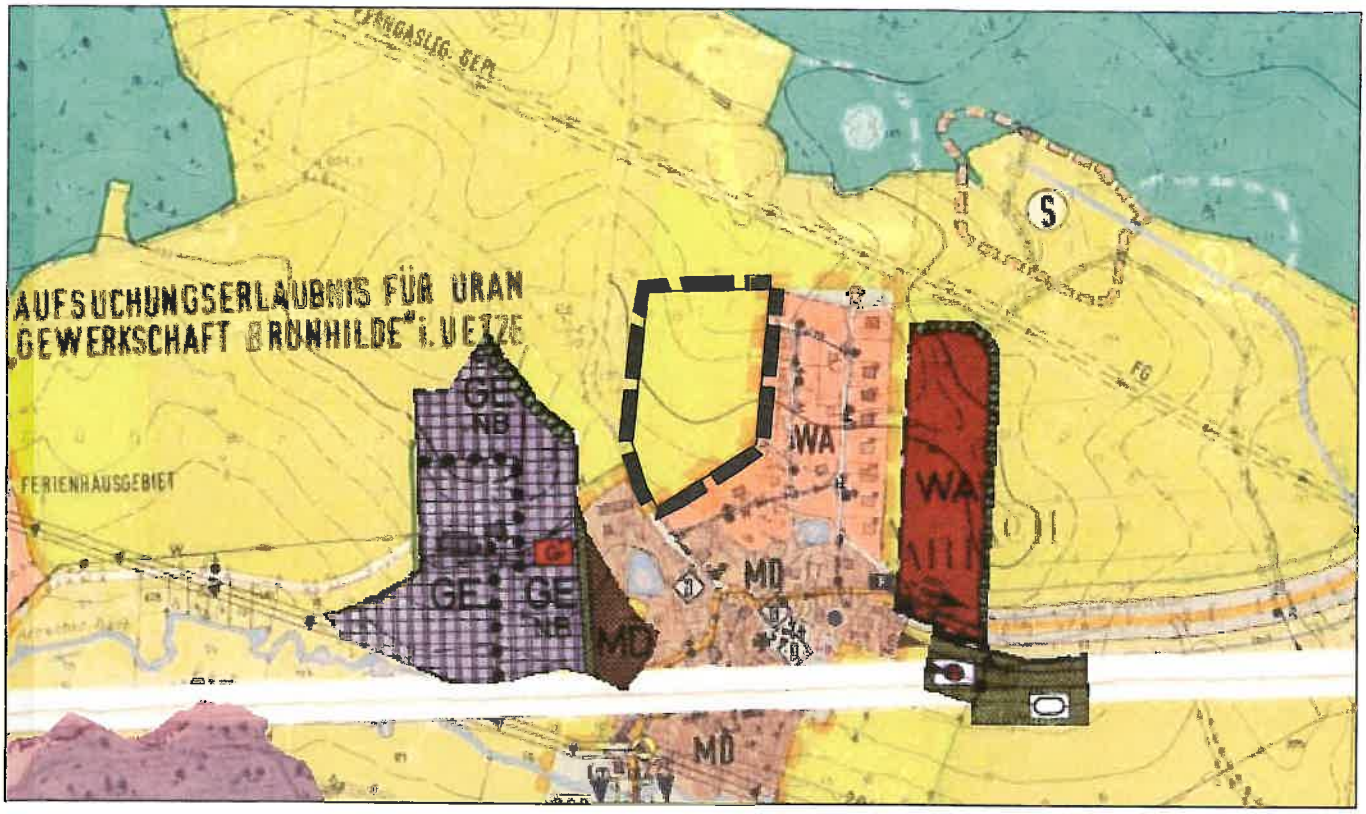
	Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Bei der Planung ist zu berücksichtigen: a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Telekommunikation	Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen, - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird; - dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.
Trinkwasser (versorgung)	Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen der Kreiswerke Cham in der Dorfstraße angeschlossen werden.
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Zugänglichkeit der Normblätter	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.

6 Anlage

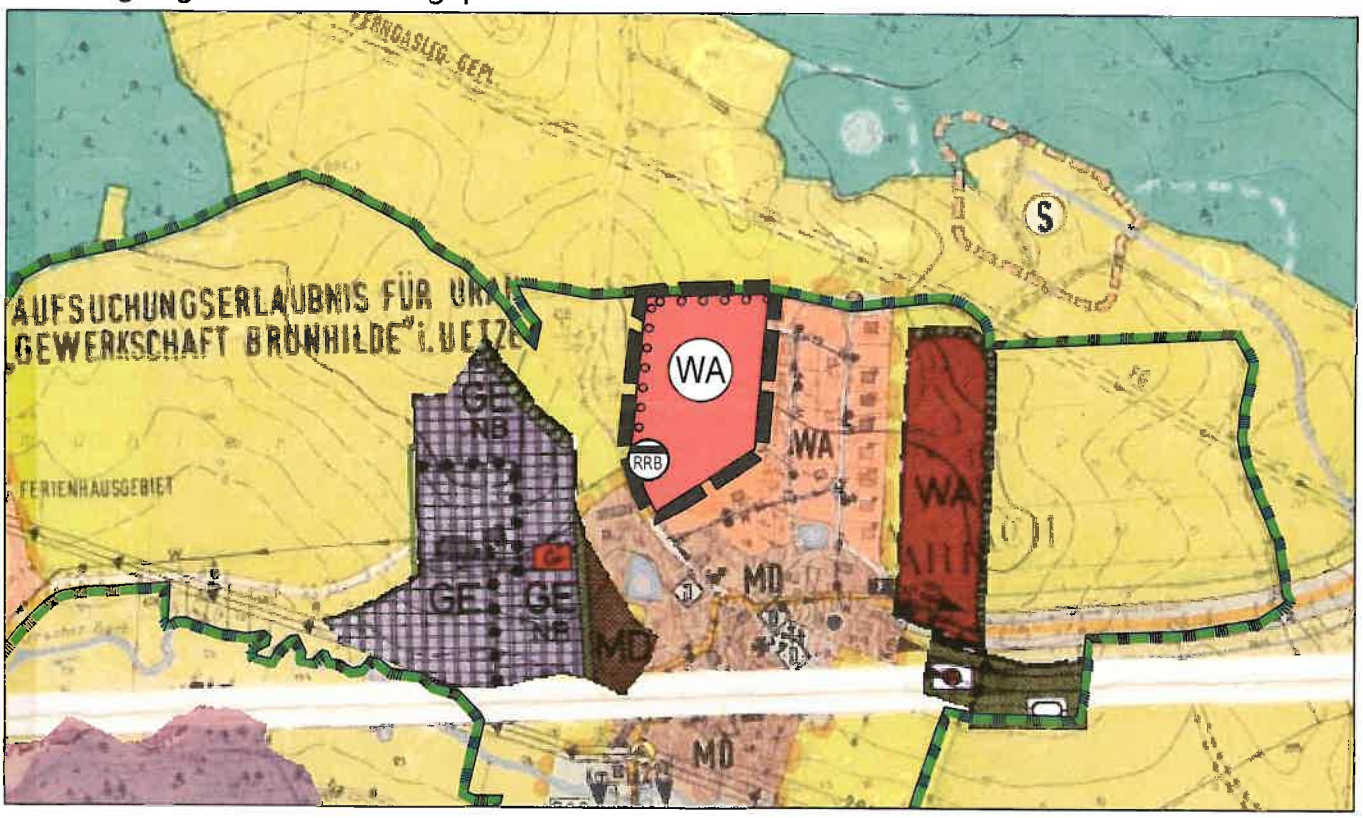
Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans des Marktes Falkenstein

M 1 : 7.500

Wirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein



Berichtigung Flächennutzungsplan



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan im Markt Falkenstein "Pfarrergwendfeld" in Arrach

Anlage:
Berichtigung wirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein

Vorentwurf vom 10.03.2020
Entwurf vom 24.09.2020
Satzungsfassung vom 10.06.2021

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)
- Randeingrünung
- Landschaftsschutzgebiet
- RRB Regenrückhaltebecken

M 1:7.500

Planverfasser:
ALTMANN INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Str. 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

MARKT FALKENSTEIN

LANDKREIS CHAM

REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Pfarrergwendfeld“ in Arrach

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

Begründung

Planverfasser:

ALTMANN INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG
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: 10.06.2021

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung ... 3
2 Geografische Lage, Topografie ... 3
3 Bedarfsermittlung ... 5
4 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 11
4.1 Landes- und Regionalplanung ... 11
4.2 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot ... 12
4.3 Verfahrenswahl ... 13
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 15
5.1 Erschließung ... 15
5.1.1 Verkehrserschließung ... 15
5.1.2 Trinkwasserversorgung ... 15
5.1.3 Schmutzwasserentsorgung ... 15
5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung ... 15
5.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation ... 16
5.1.6 Gasversorgung ... 16
5.1.7 Abfallentsorgung ... 16
5.1.8 Brandschutz ... 16
5.2 Immissionsschutz ... 16
5.2.1 Verkehr ... 16
5.2.2 Gewerbe ... 17
5.2.3 Landwirtschaft ... 17
5.3 Naherholung ... 17
5.4 Biotope ... 18
5.5 Natur- und Landschaftsschutz ... 18
5.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ... 19
5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse ... 19
5.8 Wasser ... 20
5.9 Altlasten ... 20
5.10 Denkmalschutz ... 20

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 Pfarrpfründestiftung 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

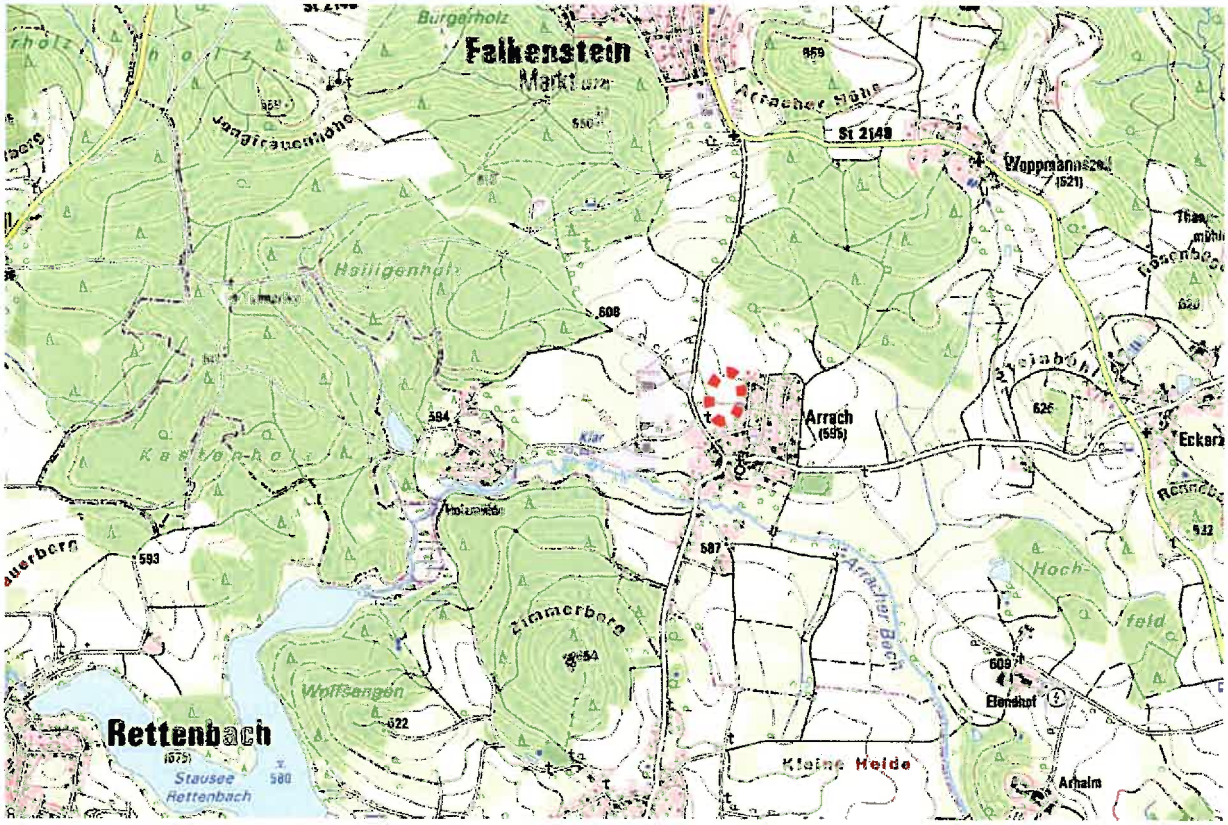
Die Marktgemeinde Falkenstein liegt im südwestlichen Landkreis Cham und ist ca. 18 km von Cham bzw. 30 km von Regensburg entfernt.

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 m²
(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 Angabe des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Falkenstein betrug die Einwohnerzahl des Marktes Falkenstein am 31.12.2020 insgesamt 3.448 Einwohner.

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

Der Demografie-Spiegel (Stand Juli 2019) prognostiziert für die Marktgemeinde bis zum Jahr 2031 einen leichten Bevölkerungsrückgang auf 3.270 Einwohner.

Stellt man die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2017 gegenüber, ergeben sich jedoch folgende Abweichungen:

Datum	Tatsächlicher Bevölkerungsstand	Prognose gem. Demographie-Spiegel	Abweichung
31.12.2017	3.363	3.363	0
31.12.2018	3 388	3.390	- 2
31.12.2019	3.399	3.380	+ 19
31.03.2020	3.406	-	-
30.06.2020	3.418	-	-
30.09.2020	3 414	-	-
31.12.2020	3.448	3.370	+ 78

Daraus lässt sich erkennen, dass die tatsächliche Bevölkerungszahl der Marktgemeinde teilweise deutlich über den Prognosewerten des Landesamtes liegt.

Somit kann angenommen werden, dass sich die Bevölkerungszahl bis 2031 nicht auf 3.270 Einwohner reduzieren wird, sondern die Reduzierung entweder geringer ausfallen wird oder die Bevölkerungszahl bis 2031 weiter ansteigt.

Daher sind die Prognosewerte des Landesamtes kritisch zu bewerten.

Von Ende 2017 bis Ende 2020 betrug das Bevölkerungswachstum insgesamt 85 Einwohner. Das entspricht einem Wachstum von durchschnittlich 28 EW/Jahr.

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.

Nach der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 3 Jahre stieg die Einwohnerzahl um insgesamt 85 EW an. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha entstand hieraus ein statistischer **Bedarf von 2,4 - 2,8 ha Wohnbauflächen.**

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***		***2,0 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 würde sich diese voraussichtlich weiter um 0,234 auf etwa 1,92 EW/WE reduzieren.

Eine kontinuierlich fortlaufende Reduzierung erscheint jedoch als unrealistisch. Auch eine zukünftige Belegungsdichte von 1,92 EW/WE ist kritisch zu betrachten.

Zukünftig ist eher von einer Verlangsamung dieser Reduzierung auszugehen. Die zukünftige Belegungsdichte wird voraussichtlich bei einem Wert von 2,0 EW/WE stagnieren.

Das entspräche einer Reduzierung von lediglich 0,15 EW/WE bis zum Jahr 2031, also 0,0115 EW/WE/Jahr.

Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 0,0115 EW/WE bis zum Jahr 2031 ergibt sich auf der Basis von ca. 1.573 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von 236.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha ergibt sich rechnerisch ein **Bedarf von 6,7 - 7,9 - ha Wohnbauflächen**.

Gemäß der statistischen Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik ergibt sich für die Bedarfsberechnung nun folgende Übersicht:

Bevölkerungsentwicklung	ca. 2,4 – 2,8 ha
Haushaltsstrukturveränderung	ca. 6,7 – 7,9 ha
Gesamt	**ca. 9,1 – 10,7 ha**

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 2,0 EW/WE ergibt sich ein Einwohnergleichwert von 238 Einwohnern.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha ergäbe sich rechnerisch ein Bedarf von knapp **6,8 – 7,9 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 9 – 11 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 (9,1 – 10,7 ha) als auch im Rahmen der Bedarfsrechnung mit Baufertigstellungen (6,8 – 7,9 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 Fußwegeverbindung 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 Kirchenpfründestiftung 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.

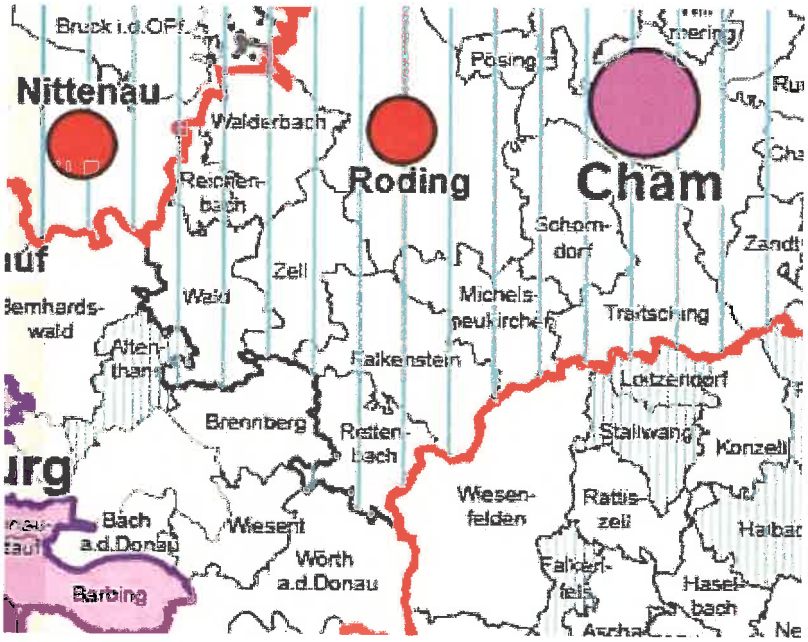
Dem Flächenspar-Gedanken wird u.a. auch dadurch Rechnung getragen, dass mit dem Ortsteil Arrach verträgliche Parzellengrößen mit der Möglichkeit von Einzelhäusern (nach dem Gebot des städtebaulichen Einfügens) geschaffen sowie an vorhandene Infrastrukturen angeknüpft werden kann.

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:

<u>3.1 Flächensparen</u>

(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 nichtmotorisierten 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 bebaute 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 Bebauungskomplex 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. Pfarrpfründestiftung 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 das 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 Kinderspielplatze 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 Baugebiet
- 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 Gesimsgliederungen, 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.