



LANDRATSAMT CHAM



Landratsamt Cham • Postfach 1432 • 93404 Cham

Öffnungszeiten und ÖPNV-Infos unter www.landkreis-cham.de

Gemeinde Grafenwiesen
Rathausplatz 6
93479 Grafenwiesen

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen: **BauR-6102. 7-772-2025-BP**
B.Nr. 10.01.09.I
Unsere Nachricht vom:

Wer ist zuständig: [REDACTED]
Erreichbar: Mo. - Do. von 08.00 bis 12.00 Uhr
Zimmer-Nr.: 239
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]

Datum: 08.05.2025

Vollzug der Baugesetze;
1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Watzfeld" im OT Grafenwiesen
durch die Gemeinde Grafenwiesen
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach
§ 4 Abs. 1 BauGB

Anlagen:
1 Materialkonzept

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu der geplanten 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Watzfeld“ im Ortsteil Grafenwiesen haben wir hausintern nachfolgende Fachstellen um Stellungnahme gebeten:

Sachgebiet 21 / Arbeitsbereich 212 - Schulpflicht, Schulangelegenheiten, Komm. Abgabenbescheide, Stiftungsrecht, Heimat- und Archivpflege --
Sachgebiet 35 / - Brand- und Katastrophenschutz, Feuerwehrwesen, Rettungsdienst -
Sachgebiet 50 / - Bauwesen -
Sachgebiet 51 / AB 513 - Technischer Umweltschutz -
Sachgebiet 52 / AB 522 - Naturschutz und Landschaftspflege -
Sachgebiet 53 / AB 531 - Gartenkultur und Landespflege-
Sachgebiet 71 / - Eigenbetrieb Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham -

Nach Durchführung dieser hausinternen Beteiligung nehmen wir als Kreisverwaltungsbehörde wie folgt Stellung:

1. Sachgebiet "Erschließungsbeiträge":

Laut den vorliegenden Planunterlagen soll die innere Erschließung des Plangebiets „Watzfeld“ über eine neu zu errichtende Anliegerstraße erfolgen. Der verkehrstechnische Anschluss ist über die Ortsstraßen „Buchenstraße“, „Kastanienweg“ und „Eschenweg bzw. Lindenweg“ geplant.

Adresse:
Landratsamt Cham
Rachelstraße 6
93413 Cham

Telefon: +49 (9971) 78-0
Internet: www.landkreis-cham.de
E-Mail: poststelle@lra.landkreis-cham.de
Sicherer Kontakt: <https://www.landkreis-cham.de/kontakt/>

Bankverbindung
Bank: Sparkasse Cham
IBAN: DE50 7425 1020 0620 0000 59
SWIFT/BIC: BYLADEM1CHM


Beste Aussichten
LANDKREIS CHAM
Bayern

Die neu zu errichtende Anliegerstraße ist als Ringstraße geplant, alle geplanten neuen Parzellen liegen direkt an der Erschließungsanlage an.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der geplanten Erschließung eine Verlängerung der bestehenden Anliegerstraßen „Eschenweg“ und „Kastanienweg“ erforderlich ist und die Anliegerstraße „Lindenweg“ vollständig überplant wurde und deshalb ggf. auch Erschließungsbeiträge für bereits bestehende Anlieger anfallen können.

Bezüglich der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage verweisen wir auf § 7 der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Grafenwiesen

2. Sachgebiet "Feuerwesen":

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden u. TÖB zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Watzfeld" bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle **keine Bedenken**, wenn die unten aufgeführten Grundsätze des vorbeugenden abwehrenden Brandschutzes in der weiteren Planung und bei Durchführung der Erschließungsmaßnahmen eingehalten werden.

- 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“ (BayTB) 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. Gerade in Gewerbegebieten sollte vorab genau geprüft werden was ggf. für Objekte hier mit welcher möglichen geforderten Löschwassermenge entstehen könnten.

3. Arbeitsbereich "Bauwesen - technisch":

Die Gemeinde Grafenwiesen beabsichtigt die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Watzfeld" im OT Grafenwiesen.

Die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes ist städtebaulich vertretbar.

Es wäre zu begrüßen, wenn man die bestehenden Grünstrukturen in das Gestaltungskonzept einbeziehen könnte.

Die vorhandene Hecke zwischen Fl.Nr. 268/ 8 und 269, Gem. Grafenwiesen, würde sich perfekt als Baugebietsdurchgrünung eignen. Lediglich die Bereiche der Erschließungsstraßendurchführungen müssten geopfert werden.

Eine geschickte Planung der Parzellenteilung mit den bebaubaren Flächen und ein angepasstes Erschließungssystem würde die Wirtschaftlichkeit kaum einschränken und das Baugebiet gestalterisch aufwerten.

Bei der Erschließungsstraße fehlen Parkmöglichkeiten für Besucher und eine öffentliche Begrünung mit Straßenbäumen zur Verbesserung des Wohnumfeldes.

4. Sachgebiet "Technischer Umweltschutz":

Die Gemeinde Grafenwiesen plant die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Watzfeld" im OT Grafenwiesen.

Anlass für die Erweiterung des Bebauungsplanes „Watzfeld“ ist die große Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau. Dabei sollen 20 Bauparzellen geschaffen werden.

Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen und Süden befindet sich bereits Wohnbebauung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

Da sich in der näheren Umgebung keine Störbereiche im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes befinden, ist auch nicht mit erheblichen Belästigungen und somit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu rechnen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Watzfeld" im OT Grafenwiesen durch die Gemeinde Grafenwiesen somit vertretbar.

5. Sachgebiet "Naturschutz und Landschaftspflege":

Die Gemeinde Grafenwiesen plant die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Watzfeld“ im OT Grafenwiesen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

Bestand / Artenschutz

Mit der Einschätzung zur Bestandserfassung hinsichtlich der Grünland- und Ackerfläche besteht grundsätzlich Einverständnis.

Die Ackerfläche ist aktuell als mehrjährige Blühwiese / Brache angesät und damit als Lebensraum auch für Vögel z.B. Bodenbrüter, Niederwild und Insekten besonders wertvoll. Dies ist bei der Baufeldfreimachung zu berücksichtigen.

Biotopschutz / Schutz Landschaftsbestandteil

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Gehölzstrukturen. Nach Art. 16 BayNatSchG dürfen u.a. Hecken und Feldgehölze nicht beeinträchtigt oder zerstört werden.

Dieser Schutz betrifft insbesondere die beiden biotopkartierten Gehölzbestände in ihrer aktuellen Ausbreitung. Eine Beseitigung ist nicht zulässig.

- Die Festsetzung „als zu erhalten“ ist insbesondere im Bereich des Grundstückes 268/8 auf den aktuellen Bestand anzupassen.
- Eine Bebauung auch mit Gebäuden kleiner 20 m² außerhalb der Baugrenze ist auf den Parzellen, die an die gesetzlich geschützten Gehölzstrukturen anschließen auszuschließen.

Für die Gehölze zwischen 268/8 und 269 bzw. 266/ 11, die nicht in der Biotopkartierung erfasst sind, gilt der Schutz beginnend mit der Beteiligung von Bäumen **und** Sträuchern.

Grundsätzlich sind auch Gehölze die nicht dem Schutz unterliegen wichtig für das Landschaftsbild, das Kleinklima und als Lebensraum.

- Es wird daher dringend empfohlen, diese vorhandenen Gehölze als zu erhalten festzusetzen und in die Planung mit einzubinden (1600 m² Beseitigung Gehölze laut Eingriffsplanung).

Eingrünung

Die strukturreich und landschaftlich reizvolle Lage der überplanten Flächen erfordert aus fachlicher Sicht ein besonderes Augenmerk hinsichtlich der Eingrünung.

Zur Durchgrünung gibt es keine Festsetzungen bzw. Darstellungen. Hier sollten noch Ergänzungen erfolgen.

Zur Eingrünung ist auf den Parzellen 3, 4 und 20 eine zweireihige Hecke mit heimischen Sträuchern zu pflanzen. Diese Festsetzung ist auch im Hinblick als Anrechnung Planungsfaktor zu konkretisieren „freiwachsende standortheimische Laubsträucher der angegebenen Liste 404.

- Es wird darauf hingewiesen, dass unter Berücksichtigung der gesetzlich festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher (BGB; mind. 2 m, im Einzelfall 4 m) eine Umsetzung einer zweireihigen Hecke bei den festgelegten Baugrenzen kaum möglich erscheint.

Grundsätzlich ist eine Eingrünung auf privaten Flächen nur die zweitbeste Lösung. Eine Eingrünung auf öffentlichen Grünflächen wäre für die zeitnahe und fachlich gute Umsetzung die bessere Alternative.

Es wird daher dringend empfohlen mit dem Bauantrag einen Freiflächengestaltungsplan einzufordern.

Ausgleich

Für die Erweiterung des Baugebiets "Watzfeld" müssen ca. 18.368 Wertpunkte außerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Eine konkrete Fläche bzw. die erforderlichen Maßnahmen müssen dazu noch im Bebauungsplan vor Fortführung des Verfahrens in Absprache mit der Unteren Natur-schutzbehörde festgelegt werden. Der Erhalt der Gehölze würde den Ausgleichsbedarf deutlich reduzieren.

6. Sachgebiet "Gartenkultur und Landespflege":

Im Sinne einer guten Ortsgestaltung und aufgrund der Klimaerwärmung ist es unverzichtbar, Vorgaben zur Durchgrünung zu treffen. Dies ist nur über § 9 Baugesetzbuch möglich.

Wir weisen grundsätzlich darauf hin, dass auf Grund einer Änderung der BayBO zum 01. Oktober 2025 bestehende Freiflächengestaltungssatzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 a.F.) und Grünordnungssatzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 a.F.) mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft treten. Detaillierte, positiv regelnde Vorgaben zur Begrünung, Bepflanzung usw. von Freiflächen sind so künftig nicht mehr möglich. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 n.F. ermöglicht es den Gemeinden aber, ein Verbot von Bodenversiegelung, nicht begrüntem Steingärten und ähnlich eintöniger Flächennutzung zu regeln. Hiermit können Gemeinden auch künftig sog. Schottergärten verbieten.

Zwischen den Flurnummern 268/8 und 269 befindet sich eine Hecke. Sie sollte als zu erhaltender Bestand festgesetzt werden, da sie einen wertvollen Bewegungskorridor für Fauna und Flora darstellt. Neugepflanzte Hecken erfüllen diesen Zweck dagegen über lange Zeit nicht.

Aufgrund der Hanglage des Geländes wäre das Ausarbeiten eines Geländeschnittes sinnvoll.

Mauern im Garten sollten eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, dies gilt als das „menschliche Maß“ beim Aufenthalt im Freien. Höhere Mauern wirken bedrückend.

Wie die Erfahrung zeigt, ist die Randeingrünung eines Baugebietes von privater Seite selten zielführend. Nur wenige Bauherren sind bereit, für eine ökologisch wertvolle und optisch gut einbindende Eingrünung eine zweireihige Hecke zu pflanzen und so wertvollen Grund zu „opfern“. Die Eingrünung des Baugebietes sollte daher von öffentlicher Seite durchgeführt werden.

Der Eindruck einer Siedlung wird stark von den straßenseitigen Grenzen geprägt. Daher ist es wichtig, gute Vorgaben für Einfriedungen zu treffen. Flächige Materialien und Gabionen als Sichtschutz sollten untersagt werden. Sie wirken wenig einladend. Geschnittene Hecken wirken ebenfalls abweisend. Sie haben ökologisch auch eine geringere Wertigkeit. Sie sollten daher untersagt werden.

Positiv bewertet werden die beidseitigen Grünstreifen an der Erschließungsstraße als optische und ökologische Aufwertung.

In Zeiten des Klimawandels ist es aber auch unverzichtbar, befestigte und versiegelte Flächen zu beschatten. Unbeschattete Flächen heizen sich tagsüber auf und geben diese Hitze nachts ab. Es kommt nicht mehr zu einer nächtlichen Abkühlung der Gebiete.

Es sollten daher großzügige Baumpflanzungen als Baumreihen ergänzt werden. Empfohlen wird eine Pflanzung von schattenspendenden groß- und mittelkronigen Bäumen alle 10 m. Sie erhöhen durch den Wechsel von Schatten und Licht und die akustische Veränderung beim Vorbeifahren, die Aufmerksamkeit des Verkehrsteilnehmers und führen zu einer Reduzierung der Geschwindigkeit. Neben der optischen Aufwertung des Gebietes, entwickeln sich diese Bäume auch zu ökologischen Trittsteinen für Fauna und Flora.

Private Grünflächen sollten neben naturnahen Bereichen auch wohlgestaltete Bereiche enthalten. Es wird daher empfohlen, dort 30 % Ziergehölze zu erlauben.

Nächtliches Licht führt zu Lichtverschmutzung. Dies beeinträchtigt Fauna und Flora: Insekten und Vögel werden irritiert, Pflanzen werfen unter anderem das Laub nicht mehr ab. Auch der Mensch leidet. Es wird daher empfohlen, nächtliche Beleuchtung zu Dekorationszwecken zu untersagen.

7. Sachgebiet "Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham":

Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden (§ 146 Abs. 2 S. 2 Telekommunikationsmodernisierungsgesetz – TKG).

Wir empfehlen das einheitliche Materialkonzept für die Dimensionierung passiver Infrastruktur des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur zu beachten (vgl. Anlage).

Nach der derzeitigen Planung des Eigenbetriebes Digitale Infrastruktur Landkreis Cham führt das zukünftige Glasfasernetz des Landkreises an das Baugebiet. Ein Anschluss des Baugebietes an die geplante Backbone-Leitung des Landkreises wäre grundsätzlich möglich, wenn kein privater Telekommunikationsanbieter das Gebiet versorgt. Hierfür wäre eine Trasse bis zu unserem nächsten Übergabepunkt erforderlich.

Sollte dies geplant werden, ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig 1-3 Monate vor Baubeginn dem Eigenbetrieb Digitale Infrastruktur Landkreis Cham (glasfaser@lra.landkreis-cham.de, 09971/78-852) mitzuteilen.

Wir bitten Sie, die vorstehend aufgeführten Stellungnahmen zu berücksichtigen und uns im weiteren Verfahren erneut zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen Ihnen das Sachgebiet Bauwesen sowie die weiteren beteiligten Fachstellen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
gez.

