



Gemeinde Chamerau

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Roßbach“

Planungsstand: 27.06.2018
06.02.2019

Inhalt:	Seite:
A. Planteil mit Verfahrensvermerke	
B. Textliche Festsetzungen	3
C. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
D. Begründung mit Umweltbericht	8



Planverfasser:

Gemeinde Chamerau



Stefan Baumgartner
1. Bürgermeister

Kindergartenweg 3
93466 Chamerau
Tel.: 09944/3417-0
Fax: 09944/3417-35

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV1990 im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 – 10 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 21.11.2017, BGBl. I, S.3786).

Die bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

Parzelle 1 – 10: GRZ = 0,30
 GFZ = 0,60

max. zulässige Wandhöhen: Parzelle 1 – 10: 8,90 m talseits und 6,80 m bergseits

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut.

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 5° – 32° gewählt.

Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen. Als Material für die Dachindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen sowie Gründächer zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

7. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Die äußerliche Gestaltung hat dem Hauptgebäude zu entsprechen.

Carports sind zulässig.

Verkehrsfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden. Abweichend davon sind auch Flachdächer zulässig.

max. zulässige Wandhöhe: Parzellen 1 – 10: 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie sämtliche weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO (Fassung 2007).

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Parzellen wird über einen neuen, öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen maximal 1,5 l/s dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rückhalteschacht) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 4,0 m³ zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. 4,0 m³) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

Die Schmutzwässer aus dem Planungsgebietes (Parzellen 1 - 10) werden über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal der Kläranlage Chamerau zugeführt.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen dürfen max. 1,50 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,50 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

11. Einfriedungen

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe.

Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

13. Bepflanzung und Eingrünung

13.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Esche (*Fraxinus excelsior*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),
Holz-Birne (*Pyrus communis*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Walnuss (*Juglans regia*),
Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
Hecken-Rose (*Rosa canina*),
Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),
Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),
Kratzbeere (*Rubus caesius*),
Sal-Weide (*Salix caprea*),
Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
Öhrchen-Weide (*Salix aurita*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

13.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 13.1). Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m² Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

Am nordöstlichen und südwestlichen Rand des Planungsgebietes muss eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität zur Eingrünung und Abschirmung der Bebauung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gepflanzt werden.

13.3 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrasen auszuführen. In der öffentlichen Grünfläche im Westen sind standortheimische Streuobstbäume in autochthoner Pflanzqualität (Artenauswahl siehe 13.1) zu pflanzen.

14. Beleuchtungssysteme

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen zu verwenden.

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Chamerau zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Regem** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Chamerau wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
7. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und bei versickerungsfähigen Untergrund auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Überschüssiges Oberflächenwasser wird dem neu zu errichtenden öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt, der in einen Vorfluter entwässert und dieser wiederum in den Regen mündet.

D. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dringend benötigtes Bauland für den privaten Wohnungsbau ausgewiesen werden. Es besteht derzeit ein aktueller Bedarf von Bauparzellen. Frei bebaubare Flächen können nicht erworben werden. Ehemals baulich genutzte, brachliegende Flächen sind auch nicht vorhanden. Entsprechende Verdichtungen in vorhandenen Siedlungsbereichen sind auf Grund der vorhandenen Parzellierungs- und Eigentumsverhältnisse ebenfalls nicht möglich.

Das Baugebiet schafft Wohnraum für junge Familien, deren Kinder den gemeindeeigenen Kindergarten und die Grundschule in der Ortsmitte von Chamerau besuchen können. Ein Spielplatz und sportliche Einrichtungen sind ebenfalls fußläufig erreichbar in etwa 800 m in südwestlicher Richtung „Zur Wörth“.

Die Ausweisung von 10 Bauparzellen ist daher gerechtfertigt.

Das Ortsbild wird durch das Baugebiet im Anschluss an die nördlich bereits bestehende Bebauung erweitert.

Ein weiterer wesentlicher Grund für die Ausweisung des Baugebietes in diesem Bereich ist die Bereitstellung des Baulandes. Durch die Bereitstellung von Bauland soll auch der Landflucht der jungen Bevölkerung entgegengewirkt werden.

Sollten notarielle Bauverpflichtungen auslaufen, nimmt die Gemeinde, wie bisher, das Rückkaufsrecht bei Bedarf wahr, um die vorhandenen Baulücken und den neuen Baulandverbrauch zu reduzieren.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 2.1 Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Chamerau ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung wurde bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.
- 2.2 Der Bebauungsplan dient der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 3.1 Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Chamerau und grenzt im Norden an den Ortsteil Roßbach an. Im Osten und Westen wird es begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen.
Die Größe des gesamten Bebauungsgebietes beträgt ca. 1,3 ha.
Die Flurnummer 566 sowie Teilflächen der Flurnummern 566/1, 565 und 197/4 der Gemarkung Bärndorf sind Bestandteil des Planungsgebietes.
- 3.2 Das Gelände ist ein Nordhang, der nach Norden hin abfällt.
- 3.3 Es liegen keine Angaben über Grundwasserverhältnisse vor.
- 3.4 Der Boden besteht überwiegend aus bindigen Bodenarten.



Abb. 1: Luftaufnahme – geplantes allgemeines Wohngebiet

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Das Planungsgebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 566 sowie Teilflächen der Flurnummern 566/1, 565 und 197/4 der Gemarkung Bärndorf mit einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.

4.2 Der Bebauungsplan weist insgesamt 10 Parzellen auf. Die Parzellen 1 – 10 sind für eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

4.3 Flächennutzung:

Nettobauland (Bauparzellen)	ca.	11.214 m ²	85 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	972 m ²	7 %
Öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün	ca.	1.032 m ²	8 %
Bruttobauland	ca.	13.218 m²	100 %

5. Erschließung

5.1 Das Planungsgebiet wird über die Ortsstraße (Kötztinger Straße) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die neu zu errichtende Anliegerstraße.

5.2 Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Chamerau sichergestellt.

5.3 Die Abwässer werden einem neuen Schmutzwasserkanal zugeführt und an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird über einen neuen Regenwasserkanal einem Vorfluter bzw. dann dem Regen zugeleitet.
Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gesichert.

5.4 Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Cham sichergestellt.

6. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken des Baugebietes soll die Durchgrünung zusätzlich verstärkt werden. Die Ausgleichsfläche im Westen des Baugebietes verstärkt die Ziele der Grünordnung.

7. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

7.1 Standort

Das geplante Baugebiet „Roßbach“ liegt am nördlichen Ortsrand von Chamerau und schließt sich im Norden bis an den Ortsteil „Roßbach an. Im Osten und Westen grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Baugebiet ist ein Nordhang und weist ein Gefälle von ca. 10 % auf.

Ergebnis: Die Lage ist für eine Besiedlung geeignet.

7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünlandnutzung), was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Das Fehlen von Gehölzstrukturen schließt einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse aus. Bei dem geplanten Vorhaben kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Bebauungsplanung berührt werden. Da im Planungsgebiet keine Biotop beeinträchtigt werden, die einen Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, ist eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht gegeben. Das Biotop am Südrand des Baugebietes Biotop-Nr. 6742-0113-001 ist nicht mehr Bestandteil des Planungsgebietes, ein 8,0 m breiter Grünstreifen schafft Abstand und Schutz vor der Bebauung.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist daher nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht spricht somit nichts gegen das geplante Vorhaben.



Abb. 2: Intensiv genutztes Grünland

7.3 Mensch / Emissionen

Die vom geplanten Baugebiet ausgehende Lärmemission ist als gering einzustufen.

7.4 Klima / Luft

Die Ortschaft Chamerau liegt auf 380 – 460 m ü. NN am Ufer des Flusses Regen und gehört zur Landschaft des Bayerischen bzw. des Oberpfälzer Waldes. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei ca. 8° Celsius, der durchschnittliche jährliche Niederschlag beträgt ca. 750 mm. Das geplante Baugebiet ist ein Nordhang.

Ergebnis: Der Luftaustausch ist durch die offene Bauweise nicht eingeschränkt. Eine verstärkte Aufheizung durch die Bebauung und die Erschließungsstraße ist nur in geringstem Maße möglich.

7.5 Boden / Wasser

Die Lage des Grundwasserspiegels im geplanten Baugebiet ist nicht bekannt. Anstehendes Schichtenwasser und Vernässungen durch solches konnten nicht festgestellt werden. Es ist jedoch möglich, dass Schichtenwasser bis nahe an die Geländeoberfläche im Planungsgebiet vorhanden ist und nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Auffüllungen dürfen max. 1,50 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,50 m betragen.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Straßen werden Flächen versiegelt. Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerten Belastungen.

Ergebnis: Um den Schutz des Bodens und des Wassers zu gewährleisten werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

7.6 Kultur / Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine nennenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

7.7 Pflanzen / Tiere

Die intensiv, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise auf Fettwiesen auftreten, beherrscht. Die Artenzusammensetzung weist auf regelmäßige hohe Düngergaben hin.

Im südöstlichen Bereich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das kartierte Biotop-Nr. 6742-0113-001, das Biotop wird folgendermaßen beschrieben:

„Flachmoor in Quellgebiet südlich Roßbach

An den südlich des Roßbachtals ansteigenden Hängen befindet sich südlich von Roßbach eine Flachmoorfläche. Die Fläche liegt an einem flachen, nordexponierten Hang in einem zerstreut besiedeltem Gebiet zwischen Roßbach und Chamerau, in dem aber auch noch landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden sind. Von Westen grenzt an das Flachmoor ein Acker an, von Osten ein Gehege mit Geflügelzucht. Im Süden wird die dreieckige Biotopfläche von einem Streifen aus Erlen und Zitterpappel begrenzt, der nach Süden direkt in ein kleines Kiefern-Eichen-Gehölz übergeht. Die Fläche setzt sich im Allgemeinen zusammen aus Pfeifengras und Hirsen-Segge, in die die Magerkeitszeiger Borstgras, Zittergras, Rotes Straußgras, Dreizahn, Blutwurz eingemischt sind. Über die ganze Fläche verteilt kommen außerdem immer wieder die gefährdeten Arten Breitblättriges Knabenkraut und Schwarze Teufelskralle vor. In der Westhälfte der Fläche befinden sich drei Brunnenschächte. In der Südwestecke am obersten Brunnenschacht treten vermehrt Flachmoorarten auf mit viel Stern-Segge, Sumpf-Baldrian, Hunds-Straußgras sowie verstreut die gefährdete Floh-Segge und wenige Exemplare des geschützten Herzblatts. Vom untersten Brunnenschacht führt ein kleines Rinnsal nach unten, hier finden sich dichte Torfmoospolster mit Schmalblättrigem Wollgras, Stern-Segge und Brauner Segge. Im

Zentrum bekommt die Fläche Magerrasencharakter, die sich durch viel Borstgras und Heidekraut auszeichnet, ferner wächst hier Zittergras, Nordisches Labkraut, Echter Schwingel, Teufelsabbiss und Pfeifengras auf den moosreichen Rasen sowie einige Exemplare des gefährdeten Wald-Läusekrautes. Nahe des östlichen Randes führt wieder eine breite feuchte Rinne in der Fläche abwärts. Sie ist dicht mit Torfmoosen, Schmalblättrigem Wollgras und Brauner Segge bewachsen, daneben mit Hirsen-Segge, Stern-Segge, u. a.“



Abb. 3: Luftaufnahme – kartierte Biotope

Das Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald ist von Planungsbereich nicht betroffen.



Abb. 4: Luftaufnahme – Landschaftsschutzgebiet

Vom Planungsgebiet in etwa 200 m nach Nordwesten, nördlich der Staatsstraße St 2132, beginnt das FFH-Gebiet 6741-371 „Chamb, Regentalae und Regen zwischen Roding und Donaumündung.“



Abb. 5: Luftaufnahme – FFH-Gebiet

Potenzielle, natürliche Vegetation:

Nach der potenziellen natürlichen Vegetation ist das Planungsgebiet vergesellschaftet mit Waldziest-Eschen-Haibuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auwald.

Die reale Vegetation im Planungsgebiet zeichnet sich durch ein intensiv genutztes, landwirtschaftliches Grünland aus. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen ähnliche Nutzungen auf.

Formen der potentiellen, natürlichen Vegetation sind auf dem Areal des Planungsgebiets durch die gegenwärtige Nutzung nicht mehr erkennbar.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen sind nur angrenzende landwirtschaftlich, genutzte Flächen durch Staubentwicklung und Baulärm betroffen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den täglichen Betriebsablauf werden Störungen für die angrenzenden Lebensräume erwartet.

Sowohl der Lebensraum als auch das Gleichgewicht der vorhandenen Tierwelt soll so gut wie möglich erhalten und geschützt werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Schutz von Insekten: - für die Straßenbeleuchtung werden nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (LED) verwendet
- Schutz von Kriechtieren: - bei Einfriedungen sind keine Sockel zulässig (nur Punktfundamente)
- zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten

Ergebnis: Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als mittlere Erheblichkeit einzustufen.

7.8 Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und an der Grenze der Naturraum-Untereinheit „Regensenke“ (Quelle: LfU).

„Die Landschaft der Regensenke trennt die Gebirgskämme des Hinteren Bayerischen Waldes vom Vorderen Bayerischen Wald und dem Falkensteiner Vorwald. Die durchschnittlichen Höhen der ungegliederten Muldenregion, die sich hin zur Cham-Further-Senke öffnet, liegen bei 600-700 m ü. NN. Die Böden sind steinig und flachgründig, in den Muldenlagen herrschen anmoorige Nassböden vor. Die klimatischen Voraussetzungen sind im Vergleich zu den umgebenen Naturräumen für die Landwirtschaft günstiger. Wald, Grünland und Äcker verteilen sich etwa zu gleichen Teilen in sehr kleinräumigem Wechsel.

Die Regensenke wird als geologische Besonderheit vom Pfahl durchzogen, der an vielen Stellen in Form markanter Felsgruppen in der Landschaft sichtbar wird. Entstanden ist der Pfahl durch Bewegungen der Erdkruste im Erdaltertum. Dadurch öffnete sich vor über 300 Millionen Jahren ein System von Spalten, das sich mit Quarz aus tieferen Zonen füllte. Im Laufe der Zeit wurden die Deckgesteine abgetragen und die Quarzgänge blieben als sogenannte Härtlinge stehen. Diese wallartigen Strukturen haben schon unsere Vorfahren beeindruckt, die dafür die Bezeichnung „Teufelsmauer“ fanden. Der Pfahl gilt als Extremstandort mit besonderen Pflanzen- und Tierarten, die dort ihren optimalen Lebensraum finden.

Hauptfließgewässer der Senke ist der Regen, der sich aus dem Zusammenfluss von Schwarzem und Weißem Regen bildet. Kurz vor dem Zusammenfließen ist der Schwarze Regen zum Blaibacher See aufgestaut. Viele Bereiche des Schwarzen und Weißen Regens sind jedoch als weitgehend naturnah zu bezeichnen. Der Weiße Regen entsteht durch die Zusammenflüsse zahlreicher Quellbäche aus dem Arbergebiet und dem Osser-Seewand-Kamm und durchfließt als schmaler, sich leicht windender Fluss die Regensenke.“

Im Bereich von Chamerau ist diese Landschaft von einem hügeligen Charakter geprägt. In den Tälern ist die Landschaft von zahlreichen Bächen durchzogen, die zum Regen hin entwässern. Das Planungsgebiet ist nicht geprägt von dieser Strukturvielfalt, der landschaftstypische Charakter tritt hier nicht hervor. Einen Kontrast dazu bildet ein Blick in die nähere Umgebung, wodurch der facettenreiche Charakter am Landschaftsbild durch Waldränder, Feldgehölze und Fluss bzw. Bachtäler verdeutlicht wird.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die angrenzende, bestehende Bebauung und die Staatsstraße St 2132 sowie durch die Bahnlinie Cham – Bad Kötzing geprägt.

Ergebnis: Das geplante Baugebiet stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar. Es werden Festsetzungen (s. Teil B, Pkt. 13) zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

8. Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

1. Kompensationsfaktoren

Bewertung von Natur und Landschaft

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ⇒ Kategorie I (Grünland)

Auswirkungen der Planung

festgesetzte GRZ = $0,30 \leq 0,35$ ⇒ Typ B

Kompensationsfaktoren:

Kategorie I, Typ B → Feld B I, mittlerer Wert ⇒ **0,30** (Ackerland)

2. Flächenermittlung für den Ausgleichsflächenbedarf

Intensiv genutztes Ackerland	13.218 m ²
abzgl. Ausgleichsfläche	625 m ²
<u>abzgl. Grünflächen</u>	<u>407 m²</u>
Eingriffsfläche:	12.186 m ²
<u>Kompensationsfaktor:</u>	<u>× 0,30</u>
erforderliche Ausgleichsfläche	3.656 m²

Die Gemeinde Chamerau stellt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde innerhalb des Baugebietes eine Fläche von 625 m² und außerhalb des Planungsgebiets auf der Flur-Nr. 221/7 Gemarkung Bärndorf als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Bei der Fläche handelt es sich um einen 3.031 m² großen Bereich.

8.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch das geplante Baugebiet „Roßbach“ vorgesehen:

Entwicklung ökologisch hochwertigere Fläche auf externer Ausgleichsfläche am Regen bei Roßbach:

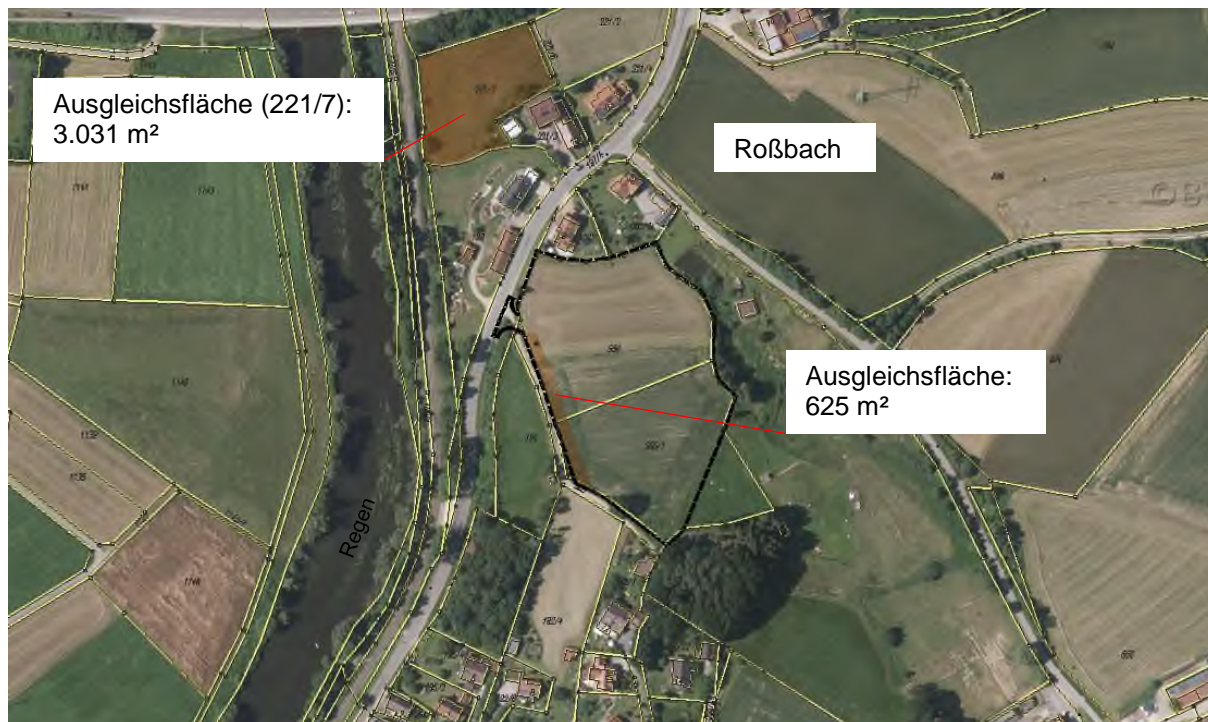


Abb. 6: geplante Ausgleichsflächen (3.656 m²) auf der Fl.-Nr. 221/7 und 566 bzw. 566/1 Gmkg. Bärndorf

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünflächen (Fl.-Nr. 221/7 und Teilflächen Fl.-Nrn. 566 bzw. 566/1 Gemarkung Bärndorf) bei Roßbach sollen durch nachstehende Maßnahmen aufgewertet werden:

- Herausnahme der Flächen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neusaat / Narbenverbesserung.
- Keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
- Keine Düngung
- Freihaltung der Feuchtwiese (interne und externe Fläche) von Bewuchs durch einen späten Erstschnitt (ab 01.06.), mind. ein- und max. zweimalige Mahd im Jahr, Abfuhr des Mähgutes, keine Mulchung
- Belassen und Erhalten eines Obstgehölzbestandes mittlerer Ausprägung im Süden des Flurstück 221/7, der auch als Abschirmung zur bestehenden Wohnbebauung dient.
- Optimierung und Erhalt des Ufergehölzsaumes mit standortheimischen, auetypischen Weiden und Erlen in autochthoner Pflanzqualität durch Setzen von Steckhölzern im westlichen Bereich der Flur-Nr. 221/7.
- Schutz der jungen Pflanzen vor Wildverbiss und vor der Sonne.

Der Flächenbedarf für diese Maßnahmen wird mit 625 m² an der internen Fläche und mit 3.031 m² auf der externen Ausgleichsfläche angesetzt.



Abb. 7: geplante Ausgleichsfläche (3.031 m²) auf der Fl.-Nr. 221/7 Gemarkung Bärndorf

Die Maßnahmen für den Ausgleich auf den Fl.-Nrn. 221/7 (3.031 m²) und 566 bzw. 566/1 (625 m²) Gemarkung Bärndorf sollen entlang der Regenaue einen ökologisch wertvollen Ufer-saum entwickeln, auf dem extensiven Grünland soll ein naturnaher Magerstandort geschaffen werden, um die Biotopverbundachse zum Auwald entlang des Regens zu stärken. Dadurch werden beste Voraussetzungen bei der Entwicklung zu einer hochwertigen Fläche für die Flora und Fauna erzielt.

Mit der Ausgleichsfläche wird der Komplex der strukturreichen Hecken und Feuchtgebiete vergrößert, Lücken im Bereich des Biotopverbundes werden geschlossen. Langfristig stellt sich eine erhebliche Qualitätsverbesserung ein.

8.2 Landschaftliches Leitbild für Ausgleich und Ersatz

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Situation liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen auf dem Ausgleich der Beeinträchtigung des umgebenden Landschaftsraumes und der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild.

Als Leitbild der Eingrünung dienen die vorhandenen Hecken- und Feldgehölzränder sowie der angrenzende Auwald entlang des Regens in der Umgebung des Planungsgebietes.

9. Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Frühjahr 2019 begonnen werden.

Cham, den 06.02.2019

