

Gemeinde Reichenbach

7. Deckblattänderung Flächennutzungsplan Reichenbach



Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Anlass der 7. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Reichenbach ist die konkret bestehende Nachfrage nach Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen am Hauptort Reichenbach.

Ziel ist es, die örtlichen Gewerbebetriebe im Bestand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern sowie Abwanderung zu verhindern. Daneben sollen gemäß dem vorliegenden Bedarf neue Wohnbauflächen geschaffen werden.

Der Gesamtumfang der Änderungsflächen umfasst 5,2 ha, wovon 0,7 ha ein Gewerbegebiet, 0,5 ha ein Mischgebiet und 4 ha ein allgemeines Wohngebiet umfassen.

Der Änderungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich als Acker/Grünland genutzt und ist von Südosten nach Nordwesten geneigt. Die Flächen schließen unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsbestand von Kienleiten an und können hierüber erschlossen werden.

Die Änderungsflächen sollen einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung zugeführt werden. Dabei soll der nördliche Ortsrand von Reichenbach neu abgerundet werden.

Mit der 7. Deckblattänderung soll auf vorbereitender Bauleitplanungsebene die rechtliche Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen geschaffen werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligungen gingen seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen oder Bedenken ein.

Die Regierung der Oberpfalz erkannte den landesplanerischen Grundsatz der Siedlungsanbindung als erfüllt und den Bedarf für die Gewerbeflächenentwicklung an, regte jedoch die Ergänzung eines konkreten Bedarfsnachweises für die geplante Wohn- und Mischgebietsausweisung an. Die Planunterlagen wurden im Folgenden um einen Bedarfsnachweis sowie eine Standortalternativenprüfung ergänzt, wonach die Bedenken zurückgezogen und Einverständnis mit der Änderung geäußert wurden.

Das Sachgebiet Technisches Bauwesen beim Landratsamt Cham gab klarstellende Hinweise für die Begründung, die eingearbeitet wurden.

Das Sachgebiet Immissionsschutz beim Landratsamt Cham äußerte durchweg keine Einwände zur geplanten Änderung.

Das Sachgebiet Naturschutz und Landschaftspflege beim Landratsamt Cham gab Hinweise zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie zum Kompensationsfaktor, die für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen wurden.

Das Sachgebiet Wasserrecht gab Hinweise zur Versickerung, zur Ableitung von Niederschlagswasser sowie zu bestehenden oder neu zu beantragenden wasserrechtlichen Genehmigungen, die in die Begründung unter Pkt. Niederschlagswasser eingearbeitet wurden.

Das Sachgebiet Brandschutz beim Landratsamt Cham gab Hinweise auf zu beachtende Richtlinien bei der Erschließungsplanung, die in der Begründung ergänzt wurden.

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg regte an, für das geplante Gewerbegebiet die vorliegenden Grundwasserstände zu ermitteln, um eine sinnvolle Lage der Versickerungsanlagen zu gewährleisten, dem nachgekommen wurde. Darüber hinaus wurde die Erstellung eines

Entwässerungskonzeptes für den Änderungsbereich sowie eine alternative Ableitung von Niederschlagswasser über das nördlich liegende Tal angeregt. In der Folge wurden im geplanten Wohngebiet Sickertests durchgeführt mit dem Ergebnis, dass eine Ableitung in das vorhandene Regenrückhaltebecken über eine vorherige Rückhaltung innerhalb des Wohngebietes erfolgen soll.

Die Kreiswerke Cham bestätigten eine gesicherte Versorgung des Änderungsbereiches durch eine Ortsnetzerweiterung. Die geplante Verlegung der bestehenden Wasserversorgungsleitung solle im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung genau abgestimmt werden.

Der Regionale Planungsverband Region Regensburg verwies auf die Lage der Änderungsflächen in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und den damit zu berücksichtigenden Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die zur Kenntnis genommen wurden.

Die Deutsche Telekom äußerte keine Einwände zur Änderung, bat jedoch um die Aufnahme eines Hinweises, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen geeignete Trassen zur Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden sollen, dem nachgekommen wurde.

Die Bayernwerk verwies auf zu beachtende Schutzzonen zu bestehenden Freileitungen sowie auf eine rechtzeitige Abstimmung bei Bau- oder Pflanzmaßnahmen in diesen Bereichen, was für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen wurde.

Die Handwerkskammer Niederbayern begrüßte die Schaffung neuer Gewerbeflächen für örtliche Betriebe sowie die getroffenen Maßnahmen zum Immissionsschutz und verwies auf den Bestandsschutz vorhandener Betriebe. Hierfür wurde auf die durchgeführte schalltechnische Untersuchung verwiesen, die Hinweise galten damit als beachtet.

Zusammenfassung

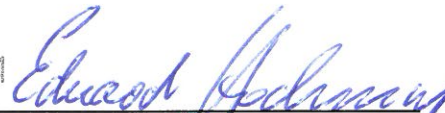
Die 7. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Reichenbach widmet landwirtschaftliche Flächen in Allgemeine Wohnbau-, Misch- und Gewerbeflächen um.

Die Änderungsflächen knüpfen an die bestehenden Siedlungsflächen von Kienleiten an und können an deren Infrastruktureinrichtungen angebunden werden.

Durch die Änderung kann eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Gemeinde Reichenbach, den _____

10. MAI 2021


Eduard Hochmuth, Erster Bürgermeister



GEMEINDE

F.Nr. 20.07.

REICHENBACH

LANDKREIS

Bestandskraft:

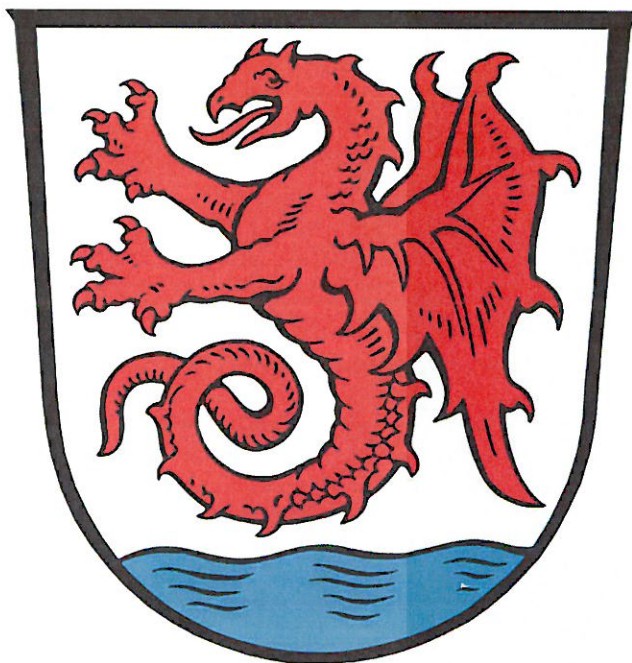
CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

"10.05.2021"

OBERPFALZ

Sg.50/AB505



7. Deckblattänderung Flächennutzungsplan Reichenbach

- Begründung mit Umweltbericht -

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: 12.12.2019

Entwurfsfassung: 23.07.2020

Feststellungsfassung: 21.01.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensvermerke	4
2. Planzeichnung und Legende	5
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	7
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.1 Lage und Dimension.....	8
4.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung.....	9
4.3 Bauleitplanung.....	12
4.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung.....	12
4.3.2 Verbindliche Bauleitplanung.....	12
5. Inhalte der Änderung	13
6. Bedarfsbegründung	13
7. Städtebauliche Alternativenprüfung	19
7.1 Städtebauliche Aspekte der Standortwahl.....	19
7.2 Standortalternativen am Hauptort Reichenbach.....	19
7.3 Standortalternativen im Gesamtgemeindegebiet.....	21
7.4 Vorrang der Innenentwicklung.....	22
7.5 Zusammenfassung.....	22
8. Wesentliche Auswirkungen	23
8.1 Erschließung und technische Infrastruktur.....	23
8.2 Immissionsschutz.....	26
8.3 Denkmalschutz.....	28
8.4 Altlasten.....	28
8.5 Biotop.....	28
8.6 Natur- und Landschaftsschutz.....	28
8.7 Belange des Umweltschutzes.....	29
8.8 Artenschutzrechtliche Belange.....	29
8.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	31
8.9.1 Bedeutung für den Naturhaushalt.....	31
8.9.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs.....	31
8.9.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	32
9. Sonstiges	32
10. ANLAGE - Umweltbericht	33
10.1 Beschreibung der Planung.....	33
10.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	33
10.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	33

10.2	Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	34
10.2.1	Landesplanung / Regionalplanung	34
10.2.2	Landschaftsplan	35
10.2.3	Sonstige Fachpläne und Verordnungen	35
10.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	35
10.3.1	Schutzgut Mensch.....	35
10.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	36
10.3.3	Schutzgut Boden.....	36
10.3.4	Schutzgut Wasser	37
10.3.5	Schutzgut Klima / Luft	37
10.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	38
10.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	39
10.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	40
10.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	40
10.4.1	Schutzgut Mensch.....	40
10.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen	41
10.4.3	Schutzgut Boden.....	41
10.4.4	Schutzgut Wasser	42
10.4.5	Schutzgut Klima / Luft	42
10.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	43
10.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	43
10.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	43
10.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	43
10.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	44
10.5.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	44
10.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	44
10.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	44
10.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	44
10.9	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	44
10.10	Zusammenfassung	45
11.	Anlage.....	46

1. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Reichenbach hat in der Sitzung vom 26.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.12.2019 hat in der Zeit vom 02.03.2020 bis 03.04.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.12.2019 hat in der Zeit vom 02.03.2020 bis 03.04.2020 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung vom 23.04.2020 durch den Gemeinderat behandelt.

4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2020 bis 11.01.2021 beteiligt.

5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2020 bis 11.01.2021 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats Reichenbach vom 21.01.2021 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 21.01.2021 festgestellt.


Reichenbach, den 10. MAI 2021


Eduard Hochmuth, Erster Bürgermeister



7. Das Landratsamt Cham hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 05.05.2021 AZ BauR-6100. 1-377-2020-FP F.Nr.20.07 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Reichenbach, den 10. MAI 2021


Eduard Hochmuth, Erster Bürgermeister



8. Ausgefertigt


Reichenbach, den 10. MAI 2021


Eduard Hochmuth, Erster Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 10. MAI 2021 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Reichenbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

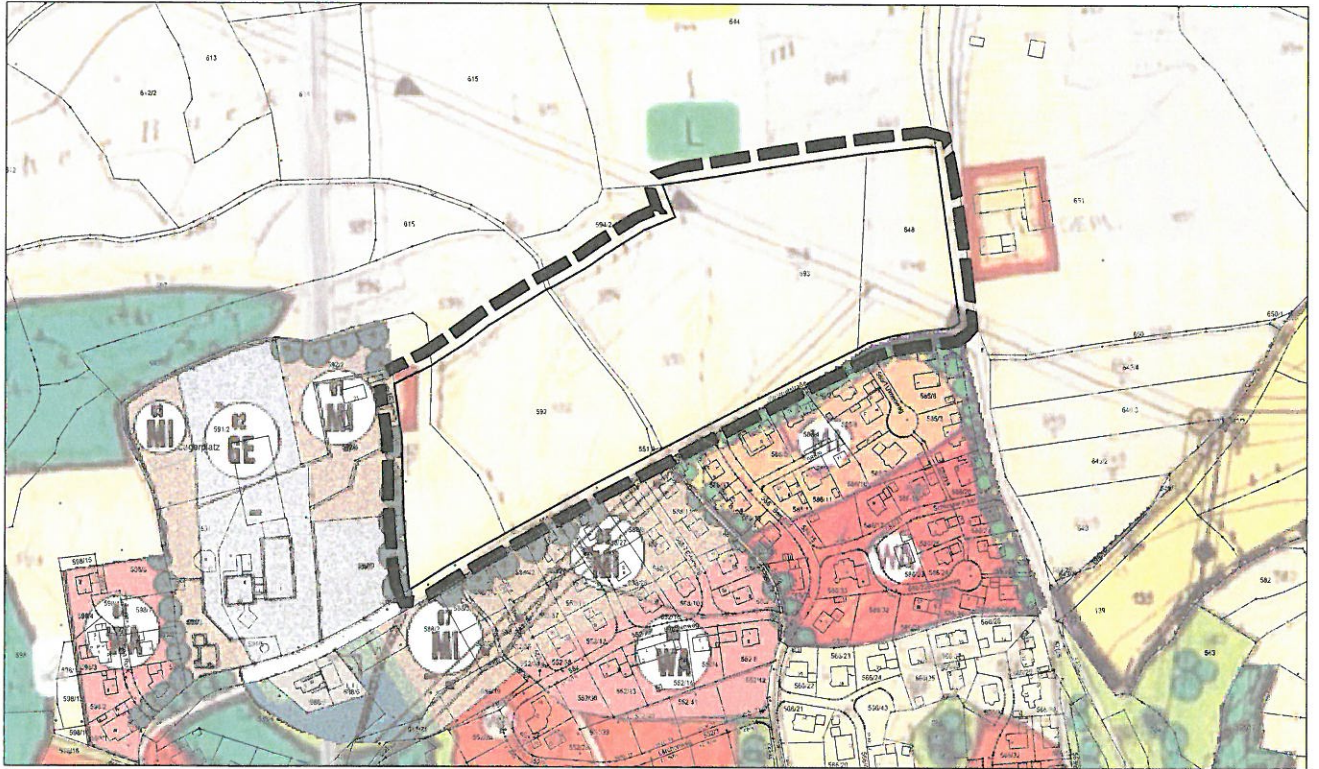
Reichenbach, den 10. MAI 2021


Eduard Hochmuth, Erster Bürgermeister

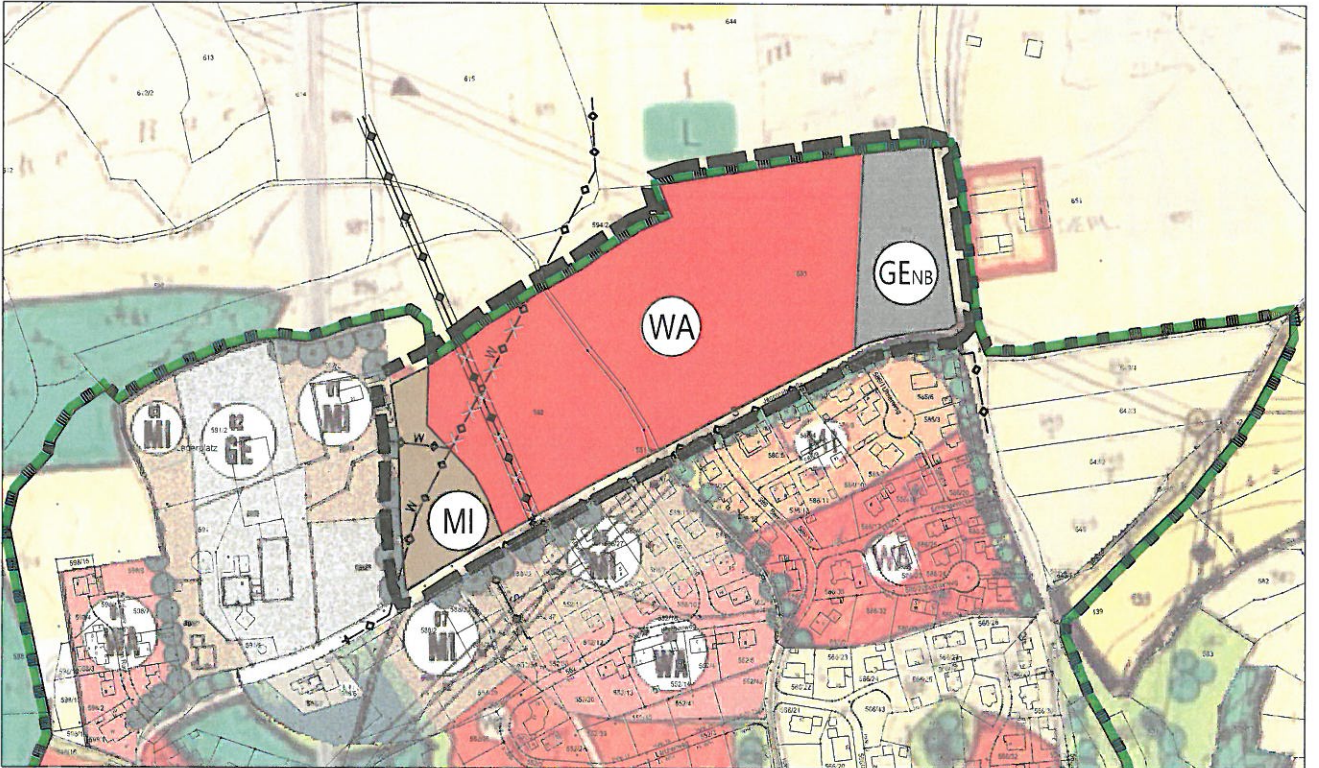


2. Planzeichnung und Legende









Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichenbach



7. Deckblattänderung



Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Deckblattänderung
-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
-  Gewerbegebiet nutzungsbeschränkt (§ 8 BauNVO)
-  oberirdische Hauptversorgungsleitung (20kV-Freileitung)
-  unterirdische Hauptversorgungsleitung (W=Wasser, S=Strom)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Verlegung Leitung

7. Deckblattänderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichenbach

Planzeichnung

Vorentwurf vom 12.12.2019
Entwurf vom 23.07.2020
Fassung der Feststellung
vom 21.01.2021



M 1:5.000

Planverfasser:

AI **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Günther-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

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der 7. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Reichenbach ist die konkret bestehende Nachfrage nach Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen am Hauptort Reichenbach.

Für die geplante Gewerbefläche liegt der Gemeinde ein konkretes Bauvorhaben eines örtlichen Betriebes vor, der bereits im unmittelbaren Umfeld der Änderung (südlich des geplanten GE_{NB}) ansässig ist und sich betrieblich sowie baulich im Umfeld seines aktuellen Standorts entwickeln möchte. Innerhalb seiner bestehenden Betriebsfläche ist eine bauliche Entwicklung aufgrund der bereits bebauten Fläche sowie aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (angrenzende Wohnnutzungen) jedoch nicht möglich. Eine Expansion auf die unmittelbar angrenzende Fläche ist daher notwendig.

Zusätzlich dazu liegen der Gemeinde weitere Anfragen von örtlichen Betrieben für Betriebserweiterungen vor. Die vorhandenen Gewerbegebiete in Reichenbach sind bereits vollständig veräußert und bebaut. Freie Flächen stehen hier nicht zur Verfügung.

Mit der vorliegenden Änderung möchte die Gemeinde den örtlichen Gewerbebetrieben Flächen für ihre betriebliche Entwicklung im unmittelbaren Umfeld bereitstellen, deren wirtschaftlichen Fortbestand langfristig sichern sowie deren Abwanderung vermeiden.

Durch die betriebsnahen Entwicklungsflächen, die dem immissionsschutzfachlichen Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG entsprechen, sollen die örtlichen Straßen sowie andere Nutzungen im Umfeld vor erhöhtem Verkehrsaufkommen und -lärm geschützt werden.

Zum anderen können seitens der Gemeinde zahlreiche Anfragen für Wohnbauflächen dokumentiert werden. Die gestiegene Nachfrage ist mit der guten Anbindung an die Bundesstraße B 16, der landschaftlich reizvollen Lage am Kloster Reichenbach sowie im Tal des Regen zu begründen.

Die zuletzt entwickelten Baugebiete konnten kurzfristig vollständig veräußert werden. Freie Bauparzellen sind hier nicht mehr verfügbar.

Die Siedlungsflächenentwicklung von Reichenbach ist durch die Lage am Regen, die damit verbundenen Überschwemmungsgebiete, Waldflächen sowie umliegenden naturschutzrechtlichen Schutzgebiete stark eingeschränkt.

Somit ist das zweite Ziel der Änderung, neue Wohnbauflächen zur Deckung der konkreten Wohnbauflächennachfrage, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, in städtebaulich sinnvoller Lage bereitzustellen.

Dabei soll der nördliche Ortsrand von Reichenbach neu abgerundet werden.

Zweck der Planung ist die bedarfsgerechte Umwidmung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen gemäß ihrer geplanten Nutzung zu gemischten, gewerblichen sowie Wohnbauflächen und diese einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zuzuführen.

Somit besteht Planerfordernis zur Änderung auf FNP-Ebene nach § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB.

Mit der 7. Deckblattänderung soll auf vorbereitender Bauleitplanungsebene die rechtliche Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen geschaffen werden.

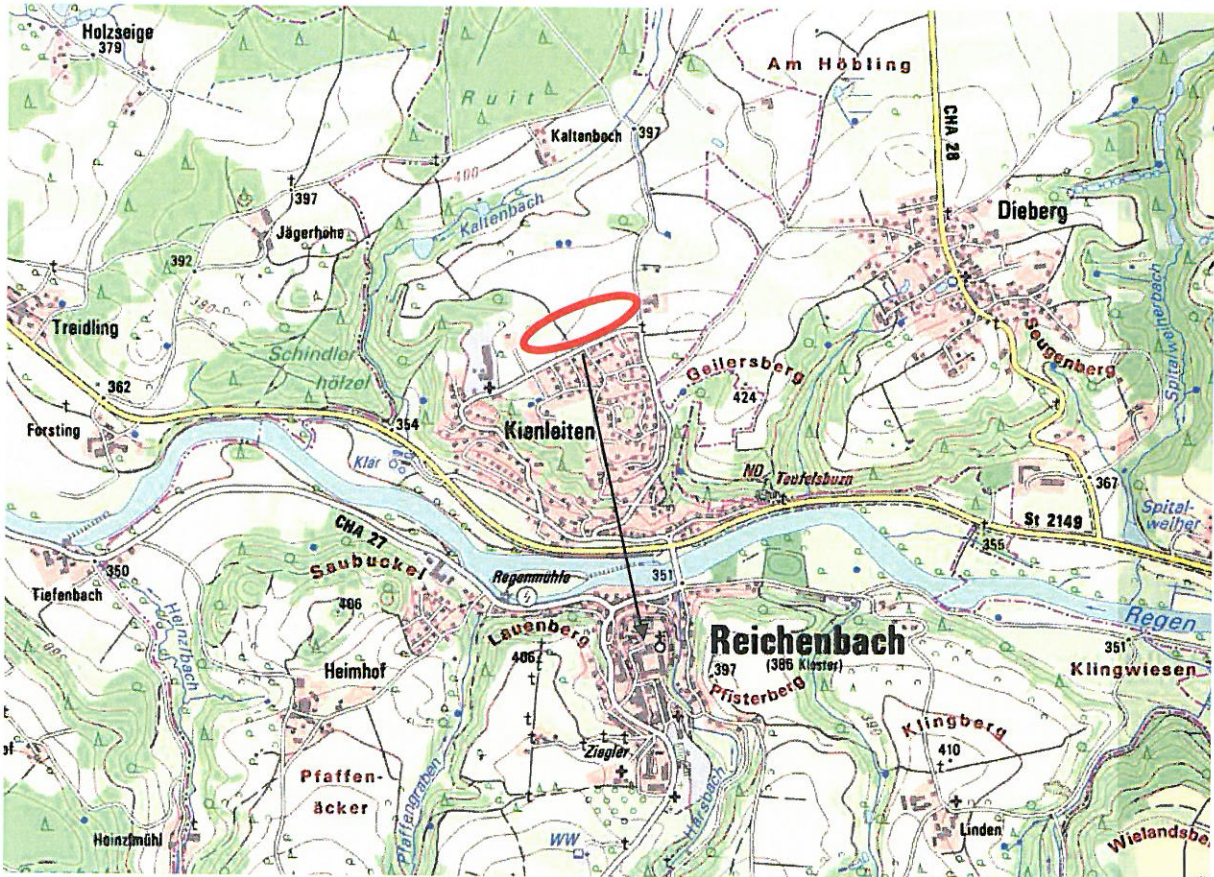
Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Lage und Dimension

Die Gemeinde Reichenbach liegt im westlichen Landkreis Cham und grenzt an den Landkreis Schwandorf an.

Die Änderungsflächen befinden sich am nördlichen Ortsrand von Reichenbach im Ortsteil Kienleiten und sind ca. 900 m vom Ortskern (Kloster Reichenbach) entfernt.



Topografische Karte mit Lage des Änderungsbereiches (rot) zum Ortskern, o.M.

Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten besteht zudem eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung.

In Richtung Westen grenzen landwirtschaftliche, gemischte und gewerbliche Bauflächen an, auf denen sich bereits Gewerbebetriebe befinden. Im Süden grenzen gemischt und wohnbaulich genutzte Flächen an.

Die Änderungsflächen werden erschlossen über die Bergstraße im Osten und die Jägerruitstraße im Süden. Im mittleren Bereich verläuft ein öffentlicher Feldweg von der Jägerruitstraße in Richtung Norden durch die Änderungsfläche.

Im westlichen Bereich verläuft eine oberirdische 20 kV-Freileitung von Nord nach Süd durch die Änderungsflächen. Daneben befindet sich eine unterirdische Hauptwasserleitung AZ 125 in diesem Bereich.

Die Änderungsflächen sind von Südosten nach Nordwesten geneigt und wurden bislang landwirtschaftlich als Acker/Wiese/Grünland genutzt.

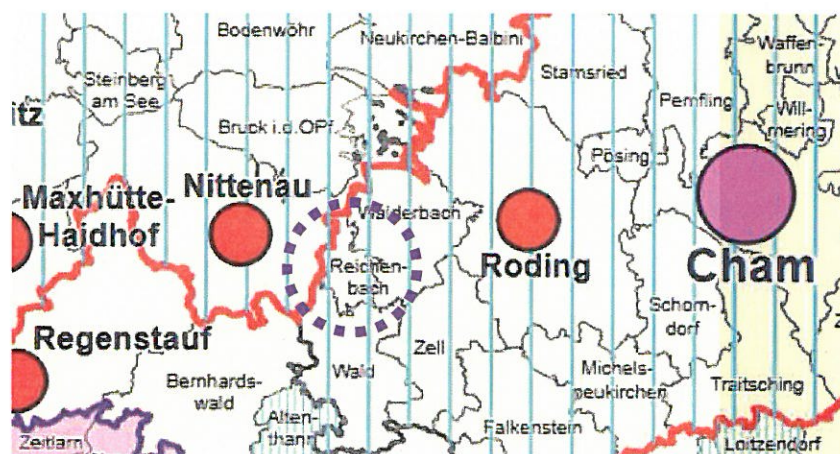
In den Randbereichen im Süd- und Nordwesten befinden sich vereinzelte Randstrukturen aus Laubgehölzen, die jedoch nicht als amtliche Biotope kartiert sind.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 592/2 (TF), 592, 587 (TF), 551/8, 593 und 648 der Gemarkung Reichenbach mit insgesamt 5,2 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Gewerbegebiet, nutzungsbeschränkt	6.983,89 m ²
Mischgebiet	5.357,75 m ²
Allgemeines Wohngebiet	39.434,70 m ²
Gesamt	51.776,34 m²

4.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020** wird die Gemeinde Reichenbach dem allgemeinen ländlichen Raum (hellgelbe 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:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 (G) Hohe Standortqualität

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und*
- der Verteilung der Finanzmittel,*

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (..)*

Die geplanten Siedlungsflächen grenzen unmittelbar an die bestehende Bebauung (im Süden) bzw. an ausgewiesene Flächen im Flächennutzungsplan (im Westen) an und stehen damit im Einklang mit dem LEP-Ziel 3.3.

Der **Regionalplan Region Regensburg 2011** ordnet Reichenbach ebenfalls dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

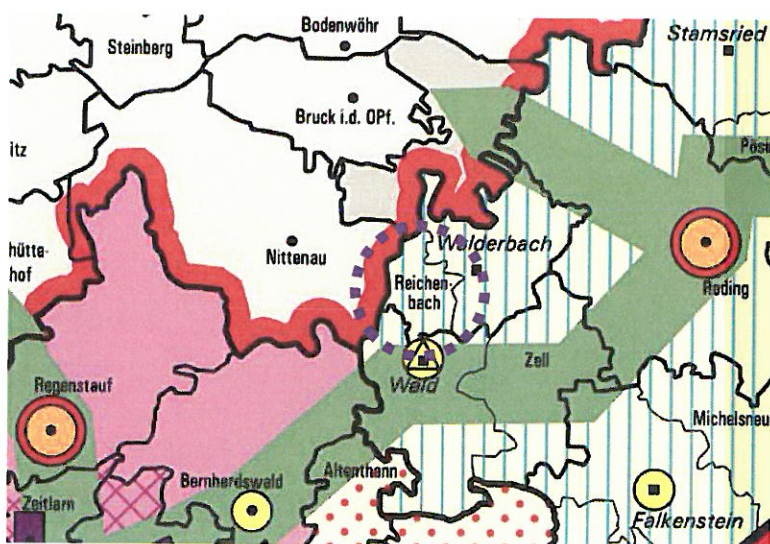
Die Änderungsflächen liegen innerhalb des Naturparks Oberer Bayerischer Wald (NP-00007): „Die Bildung eines grenzüberschreitenden Naturparks soll für den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ angestrebt werden. Das Gebiet des Mittelbereiches Regensburg zwischen Donau und Regen soll in den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ einbezogen werden“ (B I 3).

Die Änderungsflächen liegen innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 21 „Süd- und Westabfall des Falkensteiner Vorwaldes und Durchbruchstäler des Regen“. Dies sind Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.

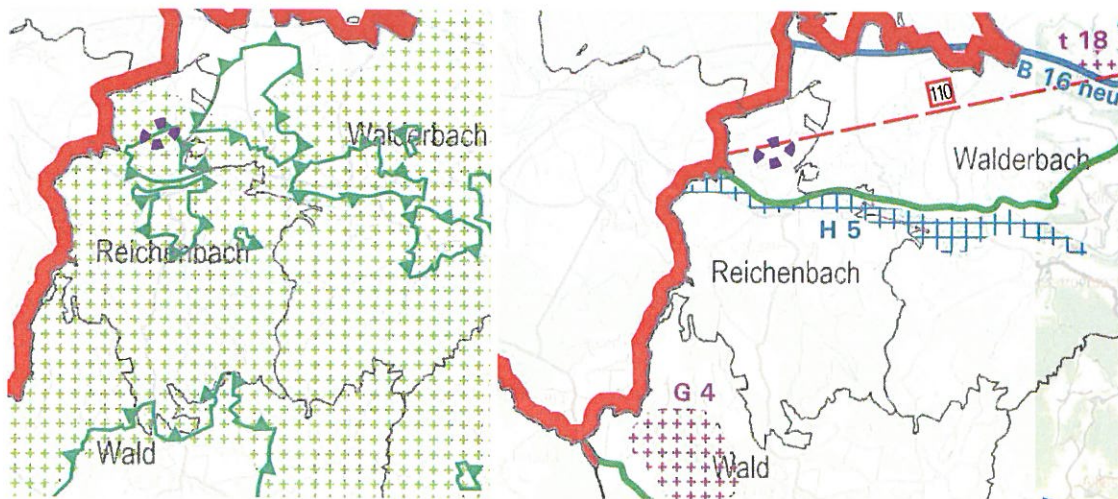
Nördlich der Änderungsflächen verläuft eine 110 kV-Freileitung, die jedoch nicht mehr vorhanden ist und zwischenzeitlich verkabelt wurde.

Naturschutzgebiete, regionale Grünzüge, Trenngrün, Vorranggebiete für Natur, Wasser, Landschaft o.ä. sind nicht betroffen.

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



Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011, Karte 1 Raumstruktur



Auszug Regionalplan Region Regensburg
2011, Karte 3 Landschaft und Erholung

Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011, Karte 2
Siedlung und Versorgung

4.3 Bauleitplanung

4.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichenbach wurde am 11.08.1980 ortsüblich bekanntgemacht. Ein Landschaftsplan besteht für die Gemeinde aktuell nicht.

Hierin sind die Änderungsflächen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, durch die eine Hochspannungsfreileitung verläuft. Die Freileitung wurde zwischenzeitlich durch eine 20 kV-Freileitung ersetzt, die von Nord nach Süd durch den westlichen Bereich der Änderungsflächen verläuft.

In Richtung Westen ist ein landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich dargestellt, der im Zuge der 2. Deckblattänderung vom 15.11.2000 zu einem Mischgebiet geändert wurde, an das sich Richtung Westen ein Gewerbegebiet anschließt. Im Osten ist ein landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich dargestellt.

Nördlich der Änderungsflächen sind landwirtschaftliche Flächen, ein Landschaftsschutzgebiet sowie ein Uran-Aufsuchungsfeld dargestellt. Letzteres ist nicht mehr vorhanden. Die Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wurde zwischenzeitlich ebenfalls angepasst und verläuft nun nördlich und östlich der Änderungsflächen.

Im Rahmen der 1. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes vom 04.05.1995 erfolgte südöstlich der Änderungsflächen die Darstellung eines Mischgebietes, das in Richtung Norden, Osten und Westen einzugrünen ist.

Bei der 2. Deckblattänderung vom 15.11.2000 erfolgte neben der Darstellung der o.g. Gewerbe- und Mischbauflächen im Westen zusätzlich im Südwesten der Änderungsflächen eine Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen zu gemischten Bauflächen.

4.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Gleiches gilt für die Hofstellen östlich und westlich der Änderungsflächen.

Die südlich angrenzenden Bauflächen sind dagegen als § 30er Bereiche zu bezeichnen. Die hier wirksamen Bebauungspläne setzen angrenzend an die Änderungsflächen Mischgebiete fest, in denen vorrangig Wohn- oder Gewerbenutzungen zulässig sind.

Im Westen befindet sich das Baugebiet „Jägerruitstraße“ vom 21.12.2009, welches ein uneingeschränktes Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet festsetzt.

5. Inhalte der Änderung

Mit der vorliegenden 7. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Reichenbach soll zum einen der konkrete Bedarf nach Gewerbeflächen gemäß dem Gebot der Siedlungsanbindung im Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen von Reichenbach dargestellt und vorbereitet werden.

Zum Schutz der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen und gemäß dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz und aus Gründen der Konfliktvermeidung werden die Gewerbeflächen als „nutzungsbeschränkt“ dargestellt. In welcher Form die Nutzungsbeschränkung erfolgt, ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Daneben soll der konkrete Bedarf nach Wohnbauflächen gemäß einer sinnvollen Erschließung im Norden der Jägerruitstraße dargestellt und vorbereitet werden.

Um der Entstehung von „Restflächen“ und sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“ vorzubeugen, wird zwischen den geplanten Wohnbauflächen und den westlichen Misch- und Gewerbeflächen ein Mischgebiet dargestellt. Dies entspricht ebenfalls dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz.

Die aktuell bestehende 20 kV-Stromfreileitung soll im Zuge der Erschließung des geplanten Wohngebietes innerhalb des Baugebietes verkabelt werden.

Die bestehende Wasserleitung soll ebenfalls verlegt werden.

Nicht zuletzt soll die aktuelle Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes in die Darstellung aufgenommen werden.

Die genannten Änderungen und Umwidmungen stellen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Änderungsflächen dar.

Somit kann das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB beachtet und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen den vorliegenden Änderungen nicht entgegen.

6. Bedarfsbegründung

Die **Gewerbegebietsausweisung** im östlichen Teil der Änderung dient der Erweiterung eines auf dem südlich angrenzenden Grundstück ansässigen Gewerbebetriebes, der sich im räumlichen Umfeld seines Betriebsstandortes erweitern möchte, im Bestand aber keine Entwicklungsmöglichkeiten hat. Somit liegt der Bedarf für die geplante Gewerbefläche konkret vor.

Das geplante **Mischgebiet** im westlichen Teil dient zum einen der Bereitstellung von weiteren Gewerbeflächen für kleine und mittelständige Unternehmen. Zum anderen dient das Mischgebiet als Art „Puffer“ zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet im Westen und dem geplanten Wohnbaugebiet im Osten, um Nutzungs- und Immissionskonflikte gem. § 50 BImSchG zu vermeiden.

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 Raum-

ansprüche 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 2038 (Stand Januar 2020) für den Landkreis Cham von einer „stabilen“ Bevölkerungsentwicklung von -2,5 bis unter 2,5 % aus. Demnach soll die Bevölkerung im Landkreis von 127.900 (2018) auf etwa 128.200 Menschen (2038) ansteigen.

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Reichenbach steigt seit dem Jahr 2008, mit Ausnahme der Jahre 2009, 2011 und 2017, kontinuierlich an.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2008	1 233	17	1,4
2009	1 233	-	-
2010	1 242	9	0,7
2011	1 199	- 43	-3,5
2012	1 222	23	1,9
2013	1 245	23	1,9
2014	1 299	54	4,3
2015	1 301	2	0,2
2016	1 307	6	0,5
2017	1 304	- 3	-0,2

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, Statistik kommunal 2018 Gemeinde Reichenbach; Hrsg. März 2019

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Fürth, betrug die Einwohnerzahl der Gemeinde Reichenbach am 31.12.2019 insgesamt 1.316 Einwohner.

Weiter werden in der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für Reichenbach folgende Zahlen prognostiziert:

Jahr (jeweils zum 31.12.)	Einwohnerzahl
2020	1.330
2021	1.340
2022	1.350
2023	1.360
2024	1.370
2025	1.380
2026	1.390
2027	1.390

2028	1.400
2029	1.400
2030	1.410
2031	1.410

Demnach wird die Bevölkerung von 2020 (1.330 EW) bis 2031 (1.410 EW) um 80 Einwohner bzw. 6 % steigen. Das bedeutet, dass die Einwohnerzahl jährlich um 0,55 % bzw. 7,3 Einwohner zunehmen wird.

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.

Nach den Prognosen des Landesamtes wird die Bevölkerung der Gemeinde Reichenbach bis zum Jahr 2030, in einen Planungszeitraum von 10 Jahren, um etwa 80 EW auf insgesamt 1.410 EW steigen.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha entspricht dies einem statistischen **Bedarf von 2,29 - 2,67 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 Reichenbach ergab eine Belegungsdichte von 3,20 EW/WE im Jahr 2011. Diese reduzierte sich bis zum Jahr 2019 auf 3,06 EW/WE. Im Durchschnitt erreichte die Verringerung einen Wert von 0,04 EW/Jahr:

Jahr	Einwohner	Anzahl Wohneinheiten	Belegungsdichte	Veränderung
2011	1.199	375	3,20 EW/WE	-
2012	1.222	379	3,22 EW/WE	+ 0,02/Jahr
2013	1.245	388	3,21 EW/WE	- 0,01/Jahr
2014	1.299	399	3,26 EW/WE	+ 0,05/Jahr
2015	1.301	407	3,19 EW/WE	- 0,07/Jahr
2016	1.307	415	3,15 EW/WE	- 0,04/Jahr
2017	1.304	417	3,12 EW/WE	- 0,03/Jahr
2019	1.316	429	3,06 EW/WE	- 0,06/Jahr
2031	Prognose		2,58 EW/WE	

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, eigene Berechnungen

Überträgt man eine fortlaufende Reduzierung von 0,04 EW/Jahr auf einen Beurteilungszeitraum bis 2031, so wird sich diese voraussichtlich weiter um 0,48 auf etwa 2,58 EW/WE reduzieren.

Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 2,58 EW/WE im Jahr 2031 ergibt sich auf der Basis von ca. 429 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von 206. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha ergibt sich rechnerisch ein **Bedarf von 5,89 – 6,87 ha Bauflächen**.

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

Bevölkerungsentwicklung	ca. 2,29 – 2,67 ha
Haushaltsstrukturveränderung	ca. 5,89 – 6,87 ha
Gesamt	ca. 8,18 – 9,54 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	4	6	1,5
2012	3	4	1,33
2013	7	9	1,3
2014	6	9	1,5
2015	8	8	1
2016	6	8	1,33
2017	2	2	1
Mittelwert	5,14	6,57	1,28

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, eigene Berechnungen

Bei einem Ansatz von weiterhin im Durchschnitt 5,14 Wohngebäuden pro Jahr mit 6,57 Wohneinheiten ergäbe sich im Planungszeitraum von 10 Jahren ein Bedarf von ca. 51,4 Wohngebäuden mit 65,7 Wohneinheiten.

Bei einer künftigen Belegungsdichte von durchschnittlich 2,58 EW/WE ergibt sich ein Einwohnergleichwert von 169 Einwohnern. Bei einer durchschnittlichen Dichte von 30-35 EW/ha ergäbe sich rechnerisch ein Bedarf von knapp **4,84 – 5,65 ha Bauflächen**.

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

Im Ergebnis zeigt sich ein Abweichen gegenüber dem ermittelten Bedarf von 8,18 – 9,54 ha, die Vergleichsberechnung würde ein geringeres Entwicklungspotential begründen.

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 Gemeinde Reichenbach bereits seit mehreren Jahren ein Leerstands- und Baulückenkataster. Dieses wird mehrmals im Jahr aktualisiert und auf neue Informationen/ Änderungen geprüft.

Aktuelle Informationen aus dem **Baulückenkataster** liegen nicht vor.

Nach einer Luftbildauswertung ist erkennbar, dass in der Gesamtgemeinde ca. 40 Baulücken vorhanden sind. Diese konzentrieren sich vorrangig auf die neu entwickelten Baugebiete in Reichenbach West und im Ortsteil Kienleiten.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das faktische Vorhandensein unbebauter Grundstücke keinerlei Aussage über deren Verfügbarkeit trifft.

Die vorhandenen Baulücken liegen überwiegend in Privateigentum, deren Eigentümer nicht abgabe- oder baubereit sind. Somit stehen hier Bauwerbern keine freien Bauflächen zur Verfügung.

Einige dieser Flächen sind aus Gründen einer schwierigen Erschließungssituation oder eines hohen Grundwasserstandes nicht realisierbar.

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

Neben dem Baulückenkataster wird ein **Leerstandskataster** für das Gemeindegebiet geführt. Dieses enthält Informationen zur Lage und Art des Leerstandes.

Aus dem Kataster geht hervor, dass aktuell in der Gesamtgemeinde insgesamt 3 Leerstände an Wohngebäuden vorhanden sind.

Nach aktuellen Informationen des Bayerischen Landesamtes für Statistik verfügt die Gemeinde Reichenbach aktuell (Stand 31.12.2019) über 293 Wohngebäude. Im Verhältnis zur aktuellen Leerstandszahl kann festgestellt werden, dass in der Gemeinde ein Leerstand von 1,02 Prozent herrscht.

Dieser Wert ist für eine Gemeinde wie Reichenbach mit einer Größe von 10,53 km² bezeichnend gering.

Die bestehenden Potentiale aus Sanierung und Umnutzung des Baubestandes können den ermittelten Bedarf allein nicht auffangen. Die Neuausweisung neuer Wohnbauflächen 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 Gemeinde Reichenbach 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 Innenpotentiale genutzt, Baulücken geschlossen sowie einzelne Ortsrandarrondierungen in Anknüpfung an vorhandene Siedlungseinheiten entwickelt werden.

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

Zusammenfassung

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Reichenbach ist insbesondere im Ortsteil Kienleiten sehr hoch. Dies ist mit der guten Anbindung an die Bundesstraße B 16, der landschaftlich reizvollen Lage am Kloster Reichenbach sowie im Tal des Regen zu begründen.

Dass die Nachfrage hier besonders hoch ist, zeigt die bisherige Entwicklung der Baugebiete „Kienleiten West II“, „An der Jägerruitstraße“ inklusive 3 Erweiterungen sowie „Bergfeld“: hier sind bereits alle Parzellen verkauft, der Großteil ist bereits bebaut. Ausschließlich vereinzelt Parzellen sind derzeit noch unbebaut.

Auch für die Änderungsflächen liegen der Gemeinde bereits zahlreiche Anfragen vor.

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

Bei der Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“ in der Gemeinde Reichenbach wurden die Änderungsflächen bereits für eine bauliche Entwicklung berücksichtigt. Eine Herausnahme von geplanten Bauflächen aus dem vorhandenen Landschaftsschutzgebiet ist somit nicht erforderlich.

Ziel der Gemeinde ist es, den Ortsteil Kienleiten beidseitig der Jägerruitstraße zu entwickeln. Da bislang nur südlich der Straße eine Bebauung vorhanden war, war eine Bauflächenentwicklung an der geplanten Stelle sowohl notwendig als auch zu erwarten.

Die vorhandene Jägerruit- und Bergstraße können zur Erschließung der Änderungsflächen genutzt werden.

Damit knüpfen die Änderungsflächen an bereits bestehende Siedlungsflächen von Kienleiten an.

Der Teil der Deckblattänderung, der ein Allgemeines Wohngebiet und somit Wohnbauflächen vorsieht, umfasst eine Fläche von rund 4,0 ha.

Damit deckt die dargestellte Wohnbaufläche kurzfristig den Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Reichenbach ab.

Alternative, freie Grundstücke in der Gemeinde stehen aktuell für eine Wohnbauflächenentwicklung nicht zur Verfügung.

7. Städtebauliche Alternativenprüfung

7.1 Städtebauliche Aspekte der Standortwahl

Für die Standortentscheidung der Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächenausweisung waren aus städtebaulichen Gründen folgende Aspekte von Bedeutung:

- Bedarfsgerechte Entwicklung und Erweiterung der ortsansässigen Gewerbebetriebe
- Entwicklung der Betriebe Vorort und auf kurzen Betriebswegen zur Entlastung der bestehenden Ortsstraßen
- Entwicklung von Mischbauflächen gemäß dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz
- Bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen mit Anbindung an vorhandene Siedlungs- und Infrastrukturen zur Vermeidung von aufwändigen Neuausweisungen in der freien Landschaft (Außenbereich)
- Das städtebauliche Erfordernis zur Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen ergibt sich nur am nördlichen Ortsrand von Reichenbach.

7.2 Standortalternativen am Hauptort Reichenbach

Gemäß dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes Bayern Nr. 3.2 sollen für eine Siedlungsentwicklung vorrangig vorhandene Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden.

Der Hauptort Reichenbach wird durch den Fluss Regen in zwei Teile geteilt: den historischen Ortskern mit ehemaligem Benediktinerkloster im Süden und dem Ortsteil Kienleiten nördlich des Regen.

Der historische Ortskern zeichnet sich, historisch bedingt, durch die markante Klosteranlage aus, die umgeben ist von gemischten, wohnbaulichen und gemeindlichen Einrichtungen wie der Gemeindeverwaltung, Schulen, Kindergärten oder dem Friedhof.

Der nördliche Ortsteil Kienleiten zeichnet sich vorrangig durch Wohnbauflächen aus, die im Norden durch gewerblich genutzte Flächen abgerundet werden. Im Zentrum des Ortsteils sorgt eine Waldfläche auf der Anhöhe für luftklimatischen Ausgleich.

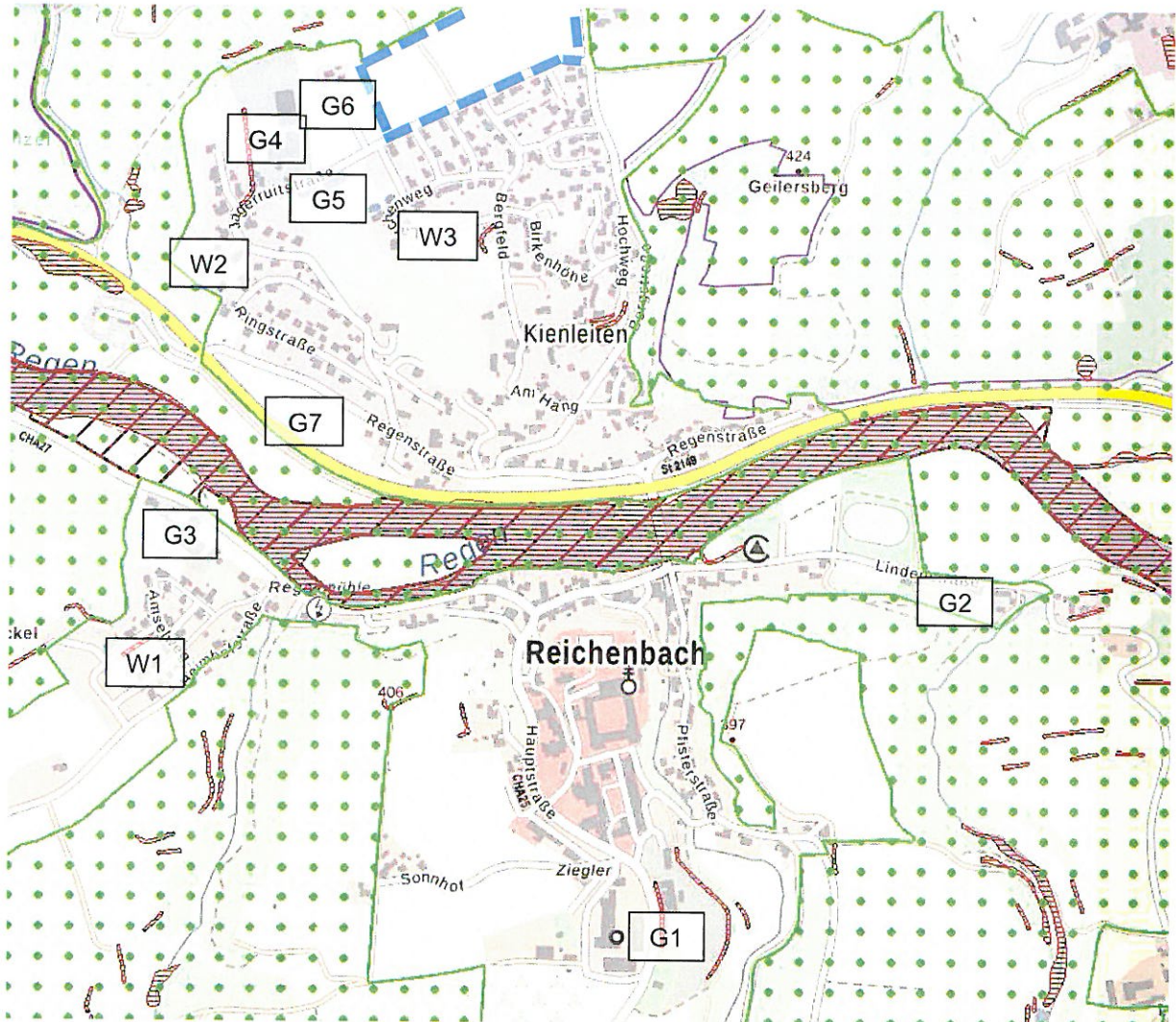
Gewerbe

Der historische Ortskern ist durch eine Innenbereichssatzung vom 26.11.2012 abgegrenzt. Die westlichen Randbereiche sind zusätzlich mit Bebauungsplänen belegt. Im Süden befindet sich eine ehemalige Ziegelei sowie eine Gärtnerei (**G1**). Deren Flächen werden bereits vollständig genutzt, freie Flächen stehen hier nicht zur Verfügung. Auch eine Erweiterung der Flächen scheitert an den angrenzenden Biotop- und Waldflächen sowie angrenzenden, bestehenden Nutzungen (Friedhof).

Im Osten bestehen weitere gewerbliche Nutzungen (**G2**), die auch weiterhin bestehen bleiben sollen. Eine Erweiterung dieser Flächen scheitert an dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet sowie der Vermeidung einer bandartigen Siedlungsentwicklung.

Am westlichen Ortsrand, der bereits überplant ist, sind u.a. kleinflächige Gewerbeflächen vorhanden (**G3**). Aber auch diese sind bereits vollständig bebaut und genutzt. Eine Erweiterung dieser Fläche scheitert an den angrenzenden forstwirtschaftlichen Flächen, dem Landschaftsschutzgebiet sowie dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Regens.

Der Ortsteil Kienleiten ist im älteren, zentralen Bereich unbeplant, die Randflächen sind mit Bebauungsplänen überplant. Gewerbliche Nutzungen finden sich hier ausschließlich am nördlichen Ortsrand, wo Misch- und Gewerbeflächen festgesetzt sind.



Darstellung der Änderungsflächen (blau) im Kontext der untersuchten Standortalternativen für ein Gewerbe- (G) und Wohngebiet (W) am Hauptort Reichenbach im Kontext mit dem Naturschutz, o.M.

Innerhalb des B-Plans „Jägerruitstraße“ (**G4**) sind zwar Teilflächen unbebaut, diese dienen dem dort ansässigen Betrieb jedoch als Lagerplatz. Freie Flächen sind hier nicht verfügbar.

Auch in den östlich und südlich angrenzenden gemischten Bauflächen sind keine freien Flächen verfügbar (**G5**). Ausschließlich die Gewerbe- und Mischbaufläche östlich des Gewerbegebietes sind frei von Bebauung (**G6**). Hier ist der Grundeigentümer jedoch nicht abgabebereit. Eine Erweiterung dieser Flächen scheitert an dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sowie den Waldflächen im Norden und Westen.

Die gemischten Bauflächen entlang des Regen, die im Zuge der 2. Deckblattänderung als Mischgebiet dargestellt wurden (**G7**), sind auch mit Bebauungsplänen überplant. Diese Flächen stehen aufgrund des fehlenden Flächenzugriffs jedoch ebenfalls nicht zur Verfügung.

Somit stehen am Hauptort keine freien Bauflächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung.

Die Neuausweisung von Gewerbeflächen, im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Betriebe, sowie die Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen ist somit notwendig.

Wohnen

Innerhalb des historischen Ortskerns sind zwar vereinzelte, kleinteilige Baulücken vorhanden. Diese sind jedoch für eine verdichtete Innenentwicklung aus Gründen des Denkmalschutzes des Benediktinerklosters sowie zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ungeeignet.

Größere, zusammenhängende Wohnbauflächen finden sich am westlichen Ortsrand im Bereich der Bebauungspläne „Reichenbach West“ und „Reichenbach West 2“ (**W1**). Letzteres stammt aus dem Jahr 2018 und ist bereits erschlossen. Die darin enthaltenen Wohnbauflächen sind zwar noch größtenteils unbebaut, aber bereits vollständig veräußert. Freie Bauflächen sind hier nicht verfügbar.

Im Ortsteil Kienleiten gestaltet es sich ähnlich: im Siedlungsbestand sind vereinzelte unbebaute Flächen vorhanden, die jedoch aufgrund der fehlenden Abgabebereitschaft der Grundeigentümer nicht verfügbar sind.

In den Baugebieten „Kienleiten West – Erweiterung“ (**W2**) sowie „An der Jägerruitstraße – Erweiterung“ (**W3**), die erst kürzlich erschlossen wurde, sind noch unbebaute Flächen vorhanden, die jedoch bereits veräußert sind. Eine Erweiterung scheidet auch hier an dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sowie der Waldflächen.

Somit stehen am Hauptort auch keine freien Wohnbauflächen zur Verfügung.

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen in städtebaulich sinnvoller Lage mit Siedlungsanbindung sowie die Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen ist somit notwendig.

Die Alternativenprüfung am Hauptort Reichenbach ergab, dass weder innerhalb des Siedlungsbestandes noch im Anschluss daran geeignete Standortalternativen für eine Siedlungsflächenentwicklung vorhanden sind.

7.3 Standortalternativen im Gesamtgemeindegebiet

Die Gemeinde kann weder Innenentwicklungspotentiale nutzen (LEP Ziel 3.2), weil keine geeigneten Flächen am Hauptort Reichenbach zur Verfügung stehen, noch eine Siedlungsflächenentwicklung im Anschluss an geeignete Siedlungseinheiten (LEP Ziel 3.3) in Reichenbach ermöglichen.

Deswegen ist als 3. Möglichkeit bei der Alternativenprüfung zu untersuchen, ob geeignete Standorte innerhalb des Gesamtgemeindegebietes Reichenbach vorhanden und nutzbar wären (Ziel 3.3).

Die Ortsteile Hochgart, Kaltenbach, Höbling und Windhof sind als Splittersiedlungen oder Einzelgehöfte dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Erweiterung dieser Siedlungen scheidet allein am Verbot zur Verfestigung solcher Siedlungen.

Der Ortsteil Linden ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Eine Innenbereichssatzung oder ähnliches verbindliches Baurecht besteht hier jedoch nicht. Demzufolge ist auch dieser Ortsteil dem Außenbereich zuzuordnen.

Der Ortsteil Heimhof, südwestlich des historischen Ortskerns gelegen, wurde im Zuge der 3. Deckblattänderung als Dorfgebiet sowie Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung dargestellt. Für eine Teilfläche des Gewerbegebietes wurde am 14.07.2008 ein Bebauungsplan für ein nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet aufgestellt. Für den verbleibenden Gewerbeflächenteil existiert keine verbindliche Bauleitplanung, da die Flächen nicht verfügbar sind und somit hier keine bauliche Entwicklung realisierbar ist. Eine Erweiterung dieser Flächen scheidet an der fehlenden Flächenverfügbarkeit sowie der Vermeidung einer bandartigen Siedlungsentwicklung.

Eine Entwicklung oder Erweiterung dieser Flächen scheidet nicht zuletzt an der großen Distanz zu den ortsansässigen Firmen.

Die Alternativenprüfung im Gesamtgemeindegebiet ergab, dass weder innerhalb der bestehenden Gewerbeflächen noch im Anschluss daran eine angebundene, städtebaulich geeignete Alternative für die geplante Gewerbeflächenentwicklung zur Verfügung steht.

7.4 Vorrang der Innenentwicklung

Bei der 7. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um die Neuausweisung von Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen im Norden von Reichenbach.

Die Flächen schließen an die bestehenden Siedlungsflächen von Reichenbach an. Die Änderungsflächen schließen somit eine „Lücke“ zwischen den gewerblichen/gemischten Nutzungen im Westen, den Wohnbauflächen im Süden sowie dem Einzelgehöft im Osten.

Die Flächen können über die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld erschlossen werden.

Gemäß dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz sowie aus Gründen der Konfliktvermeidung werden im Osten ein nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet und im Westen ein Mischgebiet dargestellt.

Die vorhergehenden Kap. setzen sich ausführlich mit der Alternativenprüfung von Innenentwicklungspotentialen auseinander. Als Ergebnis konnte kein entsprechender Alternativstandort innerhalb von Reichenbach und der Gesamtgemeinde ermittelt werden.

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

Aussagen über Gebäudeleerstände oder weitere Nachverdichtungspotentiale sind aufgrund der aktuell fehlenden Datenlage schwierig. Es wird drauf hingewiesen, dass diese Erhebung mit einem erheblichen Aufwand verbunden ist. Die Durchführung solch einer Analyse ist eher im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes anzusiedeln.

Ziel der 7. Deckblattänderung ist es, bedarfsgerecht neue Gewerbeflächen für die ortsansässigen Betriebe sowie dringend benötigte Wohnbauflächen zu entwickeln. Damit sollen die Betriebe im Bestand gesichert und vor Ort entwickelt werden sowie eine Abwanderung der Wohnbevölkerung vermieden werden.

7.5 Zusammenfassung

Die Gemeinde kann für eine gewerbliche und wohnbauliche Entwicklung weder Innenentwicklungspotentiale innerhalb von Reichenbach nutzen noch Flächen im Anschluss an deren Siedlungseinheiten entwickeln.

Auch die Alternativenprüfung im Gesamtgemeindegebiet ergab, dass weder innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen noch im Anschluss daran eine angebundene, städtebaulich sinnvolle Alternative für die geplante Bauflächenentwicklung zur Verfügung stehen.

Der konkrete Bedarf für die Änderungsflächen liegt durch ein konkretes gewerbliches Bauvorhaben sowie zahlreichen Anfragen für Wohnbauflächen vor.

Die Änderungsflächen schließen im Norden an die bestehenden Siedlungsflächen von Reichenbach an und sind über die Ortsstraßen sowie einen Feldweg ausreichend erschlossen.

Nachdem das Gemeindegebiet fast vollständig, bis auf die Siedlungsbereiche, in einem Landschaftsschutzgebiet liegt sowie übergroßflächige Waldflächen verfügt, wurde ein Standort gewählt, der außerhalb des Schutzgebietes liegt, im unmittelbaren Umfeld des Gewerbebetriebes liegt und über eine Siedlungsanbindung verfügt.

Mit der vorliegenden Neuausweisung von 5,2 ha Siedlungsflächen wird die konkret bestehende Nachfrage an städtebaulich sinnvoller Stelle gemäß dem vorliegenden Bedarf gedeckt.

Die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist somit unumgänglich. Es erfolgt eine Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zu gewerblichen, gemischten und wohnbaulichen Bauflächen.

8. Wesentliche Auswirkungen

8.1 Erschließung und technische Infrastruktur

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung der Änderungsflächen erfolgt über die Jägerruitstraße im Süden (Ortsstraße) und die Bergstraße (Gemeindeverbindungsstraße Kienleiten - Kaltenbach) im Osten. Diese sind ausreichend dimensioniert.

Zusätzlich verläuft im mittleren Bereich der Änderungsflächen ein Feldweg von der Jägerruitstraße in Richtung Norden.

In etwa 500 m südlicher Entfernung verläuft die Staatsstraße St 2149, in ca. 1 km östlicher Richtung die Kreisstraße CHA 28. Über diese besteht eine Verbindung zur Bundesstraße B 16, ca. 1,5 km nördlich entfernt.

Die interne Erschließung ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht bekannt und auf Ebene des Flächennutzungsplanes auch nicht notwendig. Für die verbindliche Bauleitplanung ist § 8 der Erschließungsbeitragsatzung der Gemeinde Reichenbach zu beachten.

Eine fußläufige Erreichbarkeit der Änderungsflächen ist durch die umliegenden Straßen und Fußwege gewährleistet.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung der Änderungsflächen mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Leitungen der Hochdruckzone der Kreiswerke Cham bzw. eine Verlängerung der Bestandsleitung gesichert. Der Druck ist ausreichend hoch.

Die bestehenden Leitungen befinden sich zum Großteil in einer Hochdruckzone, die über das Drucksteigerungspumpwerk Stockhof sichergestellt ist.

Die bestehende unterirdische Hauptwasserleitung DN 125 AZ, die von Nordosten nach Südwesten den westlichen Teil der Änderungsflächen durchläuft, wird im Zuge der Erschließung des geplanten Wohngebietes innerhalb des Baugebietes verlegt. Ein Anschluss an diese ist nicht vorgesehen.

Diese Leitung befindet sich in der Niederdruckzone und wird über den Hochbehälter Reichenbach versorgt (Wasserspiegelhöhe 438,70 m ü.NHN, 2.000 m³). Die Druckverhältnisse sind hier entsprechend gering.

Schmutzwasserentsorgung

Die Änderungsflächen können an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Reichenbach angeschlossen werden.

In den umliegenden Straßen besteht teils ein Trenn-, teils ein Mischsystem, die das Schmutzwasser der Änderungsflächen innerhalb der hier vorhandenen Kanäle zur gemeindlichen Kläranlage der VG Walderbach am Atzenwied ableiten können.

Für die Änderungsflächen selbst wird ein Trennsystem empfohlen.

Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den Änderungsflächen anfallende Niederschlagswasser floss bislang der Topografie folgend in Richtung Nordwesten ab.

Auf der dargestellten Gewerbefläche wurde im Vorfeld der Bauleitplanung ein Sickertest durchgeführt. Eine Versickerung ist hier möglich. Aus diesem Grunde ist das hier anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu sammeln, zu reinigen und zu versickern.

Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, die gemäß § 8 Abs. 1 WHG durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Rechtzeitig vor Baubeginn ist bei Bedarf das oben genannte notwendige Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Im Bereich des geplanten Wohngebietes wurde ebenfalls ein Sickertest durchgeführt. Aus diesem ging hervor, dass eine Versickerung hier nicht möglich ist. Für das geplante Mischgebiet werden ähnliche Bodenverhältnisse angenommen.

Das im Wohn- und Mischgebiet anfallende Niederschlagswasser ist somit im Gebiet zurückzuhalten und gedrosselt über den Niederschlagswasserkanal im Fichtenweg in die südlich gelegenen Regenrückhaltebecken einzuleiten. Diese können zu diesem Zweck erweitert werden.

Auf verbindlicher Bauleitplanebene ist nachzuweisen, dass die dafür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis sowie die zugehörigen Abwasseranlagen (Rückhaltung, Behandlung) noch ausreichend sind.

Eine Niederschlagswasserableitung über das nordwestlich liegende Tal mit Einleitung in den Kaltenbach stellt aufgrund der Distanz zum Bach, die damit notwendigen Leitungslängen sowie die bestehenden, erweiterungsfähigen Regenrückhaltebecken im unmittelbaren Umfeld der Änderungsflächen keine Alternative dar.

Ein konkretes Erschließungskonzept ist, je nach Umgriff der Planungsfläche, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen.

Privat gesammeltes Niederschlagswasser kann als Brauchwasser genutzt werden.

Ein detailliertes Bodengutachten liegt derzeit nicht vor, wird aber spätestens im Zuge der Erschließungsplanung empfohlen.

Grundwasser

Aufgrund der Topografie der Änderungsflächen ist ein hoher Grundwasserflurabstand anzunehmen.

Oberirdische Gewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Aufgrund der Topografie der Flächen muss bei (Stark)Regenereignissen mit dem Auftreten von Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Entsprechende Sicherungsvorkehrungen sind zu prüfen.

Brandschutz

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt. Die Jägerruitstraße und die Bergstraße verfügen über eine ausreichende Breite für den Rettungsverkehr.

Bei der Anlage neuer Verkehrsflächen sind die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr 2009-10“ in der jeweils aktuellen Fassung sowie die Bayerischen Technischen Baubestimmungen (Ba-yTB) Anlage A.2.2.1.1/1 zu beachten.

Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Änderungsbereiches möglich und vor der Realisierung mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

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 gem. DVGW-Information WASSER Nr. 99 Nov. 2018 Ziff. 3 Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

Unter Ziffer 4 der DVGW-Information sind aber auch „mögliche Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung“ dargestellt. Aus Trinkwassersicht zielt man auf möglichst wenige Hydranten. In der Regel werden Hydranten zwischen zwei Absperrarmaturen angeordnet. Das DVGW-Arbeitsblatt W 400-1:2015-02 empfiehlt folgende Obergrenzen für die Abstände von Absperrarmaturen in Versorgungsleitungen, sodass sich vergleichbare Obergrenzen für die Abstände von Hydranten ergeben: offene Bebauung 400 m, geschlossene Bebauung 300 m. Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, z.B. durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.

Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

Mit dem Bauantrag und dem Brandschutznachweis muss eine ausreichende Löschwasserversorgung nachgewiesen werden. Die Anlage von privaten Löschwasserzisternen wird empfohlen.

Die ortsansässige Feuerwehr Reichenbach ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten.

Vom Änderungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

Stromversorgung, Telekommunikation

Die elektrische Versorgung erfolgt von den bestehenden Straßen aus über Leitungen der Bayernwerk AG.

Die aktuell bestehende 20 kV-Stromfreileitung soll im Zuge der Erschließung des geplanten Wohngebietes innerhalb des Baugebietes verkabelt werden.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist ebenfalls von den bestehenden Straßen aus möglich.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Cham. Die Jägerruitstraße und die Bergstraße verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr.

Ist eine direkte Anfahrbarkeit von Bauparzellen mit Entsorgungsfahrzeugen nicht möglich, da sich Parzellen an Stichstraßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit oder an zu schmalen Straßen befinden, sind an der mit Müllfahrzeugen nächsten anfahrbaren Stelle ausreichend bemessene Flächen als Müllsammelstellen vorzusehen. Und die Grundeigentümer darauf hinzuweisen, ihre Müllbehälter an dieser Stelle zur Abholung bereitzustellen.

Kinderspielplätze

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich 230 m südöstlich in der Straße „Birkenhöhe“ entfernt. Von der Darstellung eines Kinderspielplatzes auf FNP-Ebene wird daher verzichtet.

8.2 Immissionsschutz

Straßenlärm

Südlich der Änderungsflächen verläuft die Jägerruitstraße (Ortsstraße), im Osten die Bergstraße (Gemeindeverbindungsstraße Kienleiten - Kaltenbach).

Durch den hier verlaufenden Straßenverkehr entstehenden Immissionen in Bezug auf die Änderungsflächen. Aufgrund der geringen Verkehrsbewegungen, welche auf Grundlage einer durchgeführten Verkehrszählung erhoben werden konnten, sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Änderungsflächen zu erwarten.

In etwa 500 m südlicher Entfernung verläuft die Staatsstraße St 2149, in ca. 1 km östlicher Richtung die Kreisstraße CHA 28. Aufgrund der Distanz sowie der Topografie der Änderungsflächen, die zu den genannten Straßen abgeneigt ist, sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auch vom Feldweg, der durch die Änderungsfläche verläuft, sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die geplanten gewerblichen Nutzungen mit entsprechendem Zu- und Ablieferverkehr ist mit einem Anstieg des Verkehrslärms auf den angrenzenden Straßen und Wegen sowie innerhalb der umliegenden Bauflächen zu rechnen.

Aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsimmissionen sowie der Größe der gemischten und gewerblichen Bauflächen ist die zu erwartende Zunahme des innerörtlichen Verkehrs als verträglich einzustufen und stellt somit keine erhebliche Beeinträchtigung der Straßen und Anwohner dar.

Verkehrsentensive Logistikbetriebe sind weder geplant noch flächenmäßig möglich.

Induzierter Verkehr

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Deckblattänderung rund 300 Fahrten pro Tag zusätzlich entstehen, die sich in etwa gleich auf die Jägerruit- und die Bergstraße verteilen werden.

Auf der Jägerruitstraße werden sich die vorhandenen Emissionen durch den zusätzlichen Verkehr um max. 2,8 dB(A) tags und max. 1,5 dB(A) nachts erhöhen.

Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV werden deutlich unterschritten.

Der Verkehr wird sich mit dem Anliegerverkehr auf der Jägerruitstraße durchmischen.

Schalltechnische Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Gewerbelärm

Im Westen der Änderungsflächen besteht bereits ein Gewerbe- und Mischgebiet, innerhalb dessen Gewerbebetriebe ansässig sind. Hier entstehen bereits Immissionen (63 dB(A)/m² tags und 48 dB(A)/m² nachts).

Somit sind sowohl die Änderungsflächen als auch die bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld immissionsschutzrechtlich vorbelastet.

Die vorliegende Deckblattänderung sieht u.a. die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vor, d.h. hier sind schutzbedürftige Nutzungen geplant.

Laut § 50 BImSchG „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden“, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die vorhandenen und zu erwartenden Emissionsquellen untersucht und notwendige Maßnahmen zum Schutz der bestehenden und geplanten Wohnnutzungen ermittelt.

Aus dem Gutachten ging u.a. hervor, dass zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet im Westen und dem geplanten Wohngebiet die Darstellung eines Mischgebietes, das als „Puffer“ dient, notwendig ist.

Für das geplante Gewerbegebiet im Osten ist es notwendig, die Lärmwerte, die innerhalb der Bauflächen entstehen dürfen, gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 oder Satz 2 BauNVO schalltechnisch zu kontingentieren. Diese Notwendigkeit ergab sich zum einen aus den bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld als auch den geplanten Wohnnutzungen heraus.

Die Kontingentierung und somit die Nutzungsbeschränkung bezieht sich dabei auf die gesamte Gewerbefläche.

Das Urteil vom 12.08.2019, Az. 9 N 17.1046 des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes besagt jedoch u.a., dass bei der Neuausweisung von Gewerbegebieten mindestens eine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden sein muss, in der Betriebe ohne (Emissions)Einschränkungen zulässig sind. Hiervon kann abgesehen werden, wenn innerhalb des Gemeindegebietes geplante Gewerbegebiete vorhanden sind, die Gewerbebetriebe ohne Einschränkung zulassen und somit als „Ergänzungsgebiet“ fungieren können. Dies bezeichnet man als externe Gliederung.

Mit dem Baugebiet „Jägerruitstraße“ besteht im unmittelbaren Umfeld der Änderungsflächen ein Gewerbegebiet in der Gemeinde Reichenbach, das Gewerbebetriebe ohne jegliche Beschränkungen zulässt. Somit übernimmt dieses Gebiet die Funktion des o.g. „Ergänzungsgebietes“ innerhalb des Gemeindegebietes.

Der Bebauungsplan „Heimhof“ setzt dagegen ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung fest, das sich auf die schalltechnische Kontingentierung von Betrieben beschränkt. Sonstige Einschränkungen der hier zulässigen Betriebe werden nicht getroffen.

Planerischer Wille der Gemeinde ist es, das Tal des Klosters Reichenbach vor schädlichen Emissionen von Gewerbebetrieben zu schützen und somit sowohl die Wohn- als auch die Aufenthaltsqualität in der Gemeinde zu sichern.

Landwirtschaft

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweilig 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
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

8.3 Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Änderungsflächen noch im nahen und weiten Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Das nächstgelegene Bodendenkmal „Mesolithische Freilandstation, Siedlungen der Bronzezeit und der Spätlatènezeit“ (D-3-6840-0013) befindet sich ca. 380 m südlich entfernt am Flussufer des Regen. Eine negative Beeinträchtigung durch die Änderung ist aufgrund der Distanz 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. 1-2 DSchG hingewiesen.

Das Landschaftsprägende Denkmal des Benediktinerklosters Reichenbach befindet sich rund 1 km südlich entfernt im historischen Ortskern von Reichenbach. Eine negative Beeinträchtigung des Denkmals sowie des Orts- und Landschaftsbildes durch die Änderung ist nicht zu erwarten, da die Änderungsflächen in Richtung Nordwesten geneigt sind. Somit sind die Änderungsflächen weder vom Kloster aus sichtbar, noch ist die Klosteranlage von den Änderungsflächen aus einsehbar. Damit kann eine Fernwirkung, bezogen auf das Landschaftsprägende Denkmal, ausgeschlossen werden.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

8.4 Altlasten

Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen oder Vorfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Änderungsbereiches sind nicht bekannt.

Die Ansiedelung von Betrieben mit Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nicht vorgesehen.

8.5 Biotope

Flächen, die gemäß Art. 16 BayNatSchG i.V.m. mit § 39 BNatSchG; Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG als Biotopflächen kartiert sind, sind weder innerhalb der Änderungsflächen noch im nahen Umfeld vorhanden.

Die bestehenden Laubgehölze im westlichen Randbereich sind nicht als Biotope kartiert.

Die nächstgelegenen Biotopflächen sind „Heckenstrukturen im Raum Kienleiten“ (6840-0045-008 und 6840-0045-009), ca. 90 m in Richtung Nordwesten entfernt.

8.6 Natur- und Landschaftsschutz

Die Änderungsflächen liegen im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (ID NP-00007).

Im Norden und Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01) unmittelbar an die Änderungsflächen an. Eine negative Beeinträchtigung der Schutzziele ist durch die Änderung nicht zu erwarten.

Für die verbindliche Bauleitplanung wird die Entwicklung einer Randeingrünung hin zum LSG empfohlen.

Naturschutzgebiete, FFH-, Vogelschutzgebiete o.ä. sind von der Änderung nicht betroffen.

8.7 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Änderungsbereich. Der Vorentwurf des Umweltberichtes dient der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung erfolgt eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad.

Im Verfahrensverlauf nach BauGB wird, sofern neue Erkenntnisse erlangt werden, die Umweltprüfung fortgeschrieben.

8.8 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Zur vorbereitenden Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen. Auch für die verbindliche Bauleitplanebene wird eine artenschutzrechtliche Begehung durch einen Biologen als nicht notwendig erachtet, da die Änderungsflächen bereits landwirtschaftlich genutzt werden sowie anthropogen geprägt sind.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Änderungsbereich sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feld- und wiesengebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Änderungsbereiches sowie den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung sowie bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Bei Realisierung des Änderungsbereiches können Brutplätze der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Eine Betroffenheit von hecken- und waldbewohnenden Arten kann ausgeschlossen werden, da in den Lebensraum Wald nicht eingegriffen wird.

Im Sinne einer "Worst-Case-Betrachtung" muss auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auch das Szenario geprüft werden, dass Reviere einzelner Arten aufgegeben werden. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (land- und forstwirtschaftliche Flächen, offene Hochflächen, Gehölzstrukturen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Durch die Anpflanzung von Einzelbäumen, Hecken und Sträuchern im Änderungsgebiet entstehen neue Strukturen und Lebensräume sowie Brutplätze. Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen Baugebietsflächen (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass der Änderungsbereich bereits an bestehende Siedlungs- und Erschließungseinheiten angrenzt und so bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate einwirken. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- oder Verbundstrukturen ist daher nicht zu erkennen.

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die Siedlungsflächen von Reichenbach bereits durch anthropogene Strukturen einschließlich deren Beeinträchtigungen (Hauptstraße, Verkehr, landwirtschaftliche Nutzung, Siedlungen etc.) beeinflusst wird. Eine erhebliche Zunahme der Beeinträchtigungen durch die Deckblattänderung ist nicht zu erwarten. Die allgemeine Verfügbarkeit an Lebensräumen bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Nach Auswertung der derzeit verfügbaren Unterlagen sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie durch die vorbereitende Bauleitplanung erheblich betroffen.

Es kann aufgrund der intensiven Nutzung der überplanten Freiflächen derzeit nicht von einer Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgegangen werden. Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten liegen aktuell nicht vor. Mit hinreichender Sicherheit kann ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population an Brutvögeln sowie Verbotstatbestände ausgelöst werden. Vorkommen von Reptilien, wie beispielsweise der Zauneidechse, sind derzeit ebenfalls nicht bekannt.

Es wird empfohlen, die bestehenden Gehölze im Änderungsbereich, die potentiell als Brutplatz dienen können, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die Änderungsflächen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht entgegen. Artenschutzrechtliche Hindernisse sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit nicht erkennbar.

8.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

8.9.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsflächen für die vorgesehene Bauflächenentwicklung wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten / Lebensräume	intensiv genutzte Acker-/Wiesen-/Grünlandfläche und Wechselgrünland, vereinzelte Gehölzbestände im westlichen Randbereich, im Umfeld Gehölzstrukturen, forst- und landwirtschaftliche Flächen vorhanden, angrenzend Straßen/Feldwege/Bebauung/Freileitungen vorhanden, angrenzendes Landschaftsschutzgebiet	gering
Boden	Landwirtschaftlich geprägt, geringe Deckschicht, durchschnittliche natürliche Bodenfruchtbarkeit	gering
Wasser	vermutl. hoher Grundwasserflurabstand, keine angrenzenden Oberflächengewässer, kein wassersensibler Bereich, teilweise Versickerung möglich	gering
Klima/Luft	nördlicher Ortsrand von Reichenbach, Fläche von drei Seiten baulich geprägt, Fläche nach Nordwesten geneigt, freie Lage mit gutem Luftaustausch (aufgrund der Größe) ohne nennenswerte Vorbelastung, Kaltluftproduktionsflächen im Umfeld vorhanden, geringe Bedeutung als Luftaustauschbahn mit Siedlungsbezug	gering
Orts- und Landschaftsbild	nördlicher Ortsrand von Reichenbach, Fläche von drei Seiten baulich geprägt, Flächen nur im Zusammenhang mit Siedlungsbestand wahrnehmbar, Fernwirkung Richtung Norden, Einsehbarkeit Richtung Süden durch Siedlungsbestand und Topografie eingeschränkt, Umfeld zusätzlich landwirtschaftlich und dörflich geprägt, Vorbelastung durch technische Einrichtungen	gering
Zusammengefasst:		gering

8.9.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Eine überschlägige Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen ergab:

Nutzung	Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenumfang (Spanne)
Gewerbegebiet, nutzungsbeschränkt	6.983,89 m ²	0,3 – 0,6*	2.095 – 4.190 m ²
Mischgebiet	5.357,75 m ²	0,3 – 0,6*	1.607 – 3.215 m ²
Allgemeines Wohngebiet	39.434,70 m ²	0,3 – 0,6*	11.830 – 23.661 m ²
Gesamt	51.776,34 m²	0,3 – 0,6*	15.533 – 31.066 m²

*gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003): zu erwartender Versiegelungsgrad GRZ > 0,3, Typ A I, hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad mit möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die vorläufige Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs eine Spanne von 1,6 – 3,1 ha Ausgleichsflächen.

8.9.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen mit entsprechenden naturschutzrechtlichen Maßnahmen dienen der Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Der notwendige Ausgleichsflächenumfang ist innerhalb des Änderungsbereiches nicht möglich.

Geplant ist, den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich auf externen Flächen der Gemeinde innerhalb des Gemeindegebietes Reichenbach umzusetzen. Empfohlen wird eine möglichst eingriffsnahe Ausgleichsfläche.

Die Ausgleichsflächen sind dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zum Eintrag ins Ökoflächenkataster zu melden.

Die verbindliche Zuordnung der Ausgleichsflächen sowie die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

9. Sonstiges

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichenbach mit den bisher durchgeführten Änderungen.