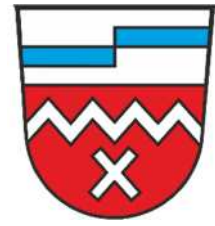


Gemeinde Pemfling

9. Deckblattänderung Flächennutzungsplan Pemfling



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

Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Anlass der 9. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Pemfling ist die konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Grafenkirchen.

Die Änderungsflächen, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurden, knüpfen an die vorhandenen Siedlungsflächen von Grafenkirchen an und umfassen rund 1,9 ha.

Da die Änderungsflächen zum Teil in einem Landschaftsschutzgebiet lagen, wurde frühzeitig eine Herausnahme aus diesem beantragt und für positiv beschieden.

Die Änderungsflächen sollen einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung zugeführt werden. Mit der 9. Deckblattänderung soll auf vorbereitender Bauleitplanebene die rechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grafenkirchen West“ geschaffen werden.

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

Im Zuge der Beteiligungen ging seitens der Öffentlichkeit eine Anregung ein, dass das Flurstück Nr. 362/2 der Gemarkung Grafenkirchen vor negativen Auswirkungen aus der geplanten Entwässerung des Baugebietes geschützt werden soll und ein hydrogeologisches Gutachten erstellt werden soll. Hierbei wurde auf die Ergebnisse des bereits durchgeführten Bodengutachtens, das geplante Erschließungskonzept sowie die notwendigen wasserrechtlichen Verfahren verwiesen.

Die Regierung der Oberpfalz gab in der frühzeitigen Beteiligung den Hinweis, sich ausführlich mit der Bedarfsermittlung für die vorliegende Änderung sowie den vorhandenen Innenentwicklungspotentialen auseinanderzusetzen. In der Folge wurde in den Planunterlagen ein detaillierter Bedarfsnachweis ergänzt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde zusätzlich angeregt, die angesetzte Prognose der zukünftigen Belegungsdicht zu reduzieren sowie die tatsächlichen Bevölkerungszahlen der vergangenen Jahre mit in die Betrachtung einfließen zu lassen. Die Anregungen wurden im weiteren Verfahren ergänzt.

Das Sachgebiet Technisches Bauwesen beim Landratsamt Cham gab klarstellende Hinweise für die Begründung sowie zum Thema Landschaftsschutzgebiet und Entwicklungsgebot, die in den Planunterlagen eingearbeitet und aktualisiert wurden.

Das Sachgebiet Immissionsschutz beim Landratsamt Cham äußerte durchweg Einverständnis.

Das Sachgebiet Naturschutz und Landschaftspflege beim Landratsamt Cham gab den Hinweis, das nördlich angrenzende Biotop im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erhalten, was zur Kenntnis genommen wurde. Ansonsten bestand, vorbehaltlich einer Zustimmung des Kreistages für die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet, Einverständnis mit der geplanten Deckblattänderung.

Das Sachgebiet Wasserrecht gab Hinweise zur Versickerung, Ableitung von Niederschlagswasser sowie zu bestehenden oder neu zu beantragenden wasserrechtlichen Genehmigungen. Zudem bat es um eine Begründung zur geplanten Sammlung und gedrosselten Ableitung in den Schindbergbach, obwohl eine Versickerung grundsätzlich möglich ist. Dies wurde in die Abwägung sowie die Begründung eingestellt.

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

Das Sachgebiet Tiefbau beim Landratsamt Cham gab zu bedenken, dass der Anschluss an die Kreisstraße richtlinienkonform auszuführen ist, was für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen wurde.

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg regte ebenfalls an, das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser vorrangig zu versickern. Auch hier wurde die Begründung zur Sammlung und Ableitung in den Schindbergbach in die Abwägung eingestellt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham erinnerte an das Prinzip der Flächeneinsparung und regte zunächst das Schließen vorhandener Baulücken an. In der Abwägung wurde auf die Standortalternativenprüfung verwiesen.

Der Bayerische Bauernverband wies auf vorhandene Fahrtilos im Umfeld hin, die zur Kenntnis genommen wurden. Auf Emissionen aus der umliegenden Landwirtschaft wird in den Planunterlagen bereits verwiesen.

Die Bayernwerk verwies auf den Schutz des Bestandes, der Sicherheit und des Betriebes ihrer bestehenden Anlagen, die zur Kenntnis genommen werden konnten.

Zusammenfassung

Die 9. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Pemfling widmet landwirtschaftliche Flächen in Allgemeine Wohnbauflächen um.

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

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

Gemeinde Pemfling, den 30.06.2021



Franz Haberl, Erster Bürgermeister



GEMEINDE

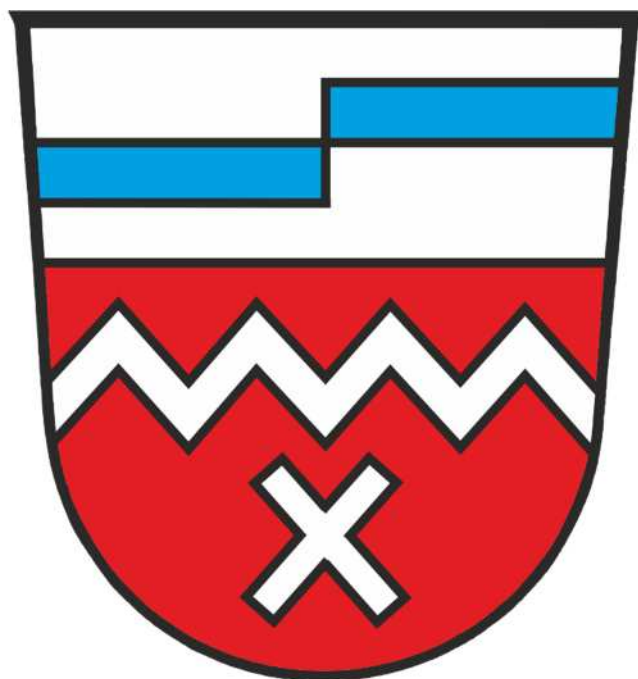
PEMFLING

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



9. Deckblattänderung Flächennutzungsplan Pemfling

- Begründung mit Umweltbericht -

Planverfasser:



Vorentwurfsfassung: 21.04.2020

Entwurfsfassung: 18.01.2021

Feststellungsfassung: 28.06.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensvermerke.....	4
2. Planzeichnung und Legende	5
3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung	7
4. Bedarfsbegründung	7
5. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	12
5.1 Lage und Dimension.....	12
5.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung	14
5.3 Bauleitplanung	16
5.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung	16
5.3.2 Verbindliche Bauleitplanung.....	16
6. Inhalte der Änderung	16
7. Städtebauliche Alternativenprüfung	17
7.1 Städtebauliche Aspekte der Standortwahl	17
7.2 Standortalternativen im Ortsteil Grafenkirchen.....	17
7.3 Standortalternativen am Hauptort Pemfling.....	19
7.4 Standortalternativen im Gesamtgemeindegebiet.....	20
7.5 Vorrang der Innenentwicklung	21
7.6 Zusammenfassung	21
8. Wesentliche Auswirkungen	22
8.1 Erschließung und technische Infrastruktur	22
8.2 Immissionsschutz	24
8.3 Denkmalschutz	25
8.4 Altlasten.....	26
8.5 Biotope	26
8.6 Natur- und Landschaftsschutz	26
8.7 Belange des Umweltschutzes	26
8.8 Artenschutzrechtliche Belange.....	27
8.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	28
8.9.1 Bedeutung für den Naturhaushalt	28
8.9.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs	29
8.9.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	29
9. Sonstiges.....	30
10. ANLAGE - Umweltbericht	31
10.1 Beschreibung der Planung.....	31
10.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	31

10.1.2	Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	31
10.2	Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung	31
10.2.1	Landesplanung / Regionalplanung	31
10.2.2	Landschaftsplan	32
10.2.3	Sonstige Fachpläne und Verordnungen	32
10.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	32
10.3.1	Schutzgut Mensch	32
10.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	32
10.3.3	Schutzgut Boden	33
10.3.4	Schutzgut Wasser	34
10.3.5	Schutzgut Klima / Luft	34
10.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	34
10.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	36
10.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	36
10.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	36
10.4.1	Schutzgut Mensch	36
10.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen	37
10.4.3	Schutzgut Boden	37
10.4.4	Schutzgut Wasser	38
10.4.5	Schutzgut Klima / Luft	38
10.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	39
10.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	39
10.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	39
10.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	39
10.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	40
10.5.3	Ausgleichsmaßnahmen	40
10.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	40
10.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	40
10.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	41
10.9	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	41
10.10	Zusammenfassung	42

1. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Pemfling hat in der Sitzung vom 21.04.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 9. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.05.2020 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 21.04.2020 hat in der Zeit vom 02.12.2020 bis 04.01.2021 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 21.04.2020 hat in der Zeit vom 30.11.2020 bis 1 Monat nach Zugang stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2021 bis 1 Monat nach Zugang beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2021 bis 07.06.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.06.2021 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 28.06.2021 festgestellt.

Pemfling, den 30.06.2021



Franz Haberl, Erster Bürgermeister



7. Das Landratsamt Cham hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 21.07.2021 AZ 3 AuR-61001 2664-2020- gemäß § 6 BauGB genehmigt.
FP

Pemfling, den 09.08.2021



Franz Haberl, Erster Bürgermeister



8. Ausgefertigt

Pemfling, den 09.08.2021



Franz Haberl, Erster Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 09.08.2021 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Pemfling 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.

Pemfling, den 09.08.2021



Franz Haberl, Erster Bürgermeister

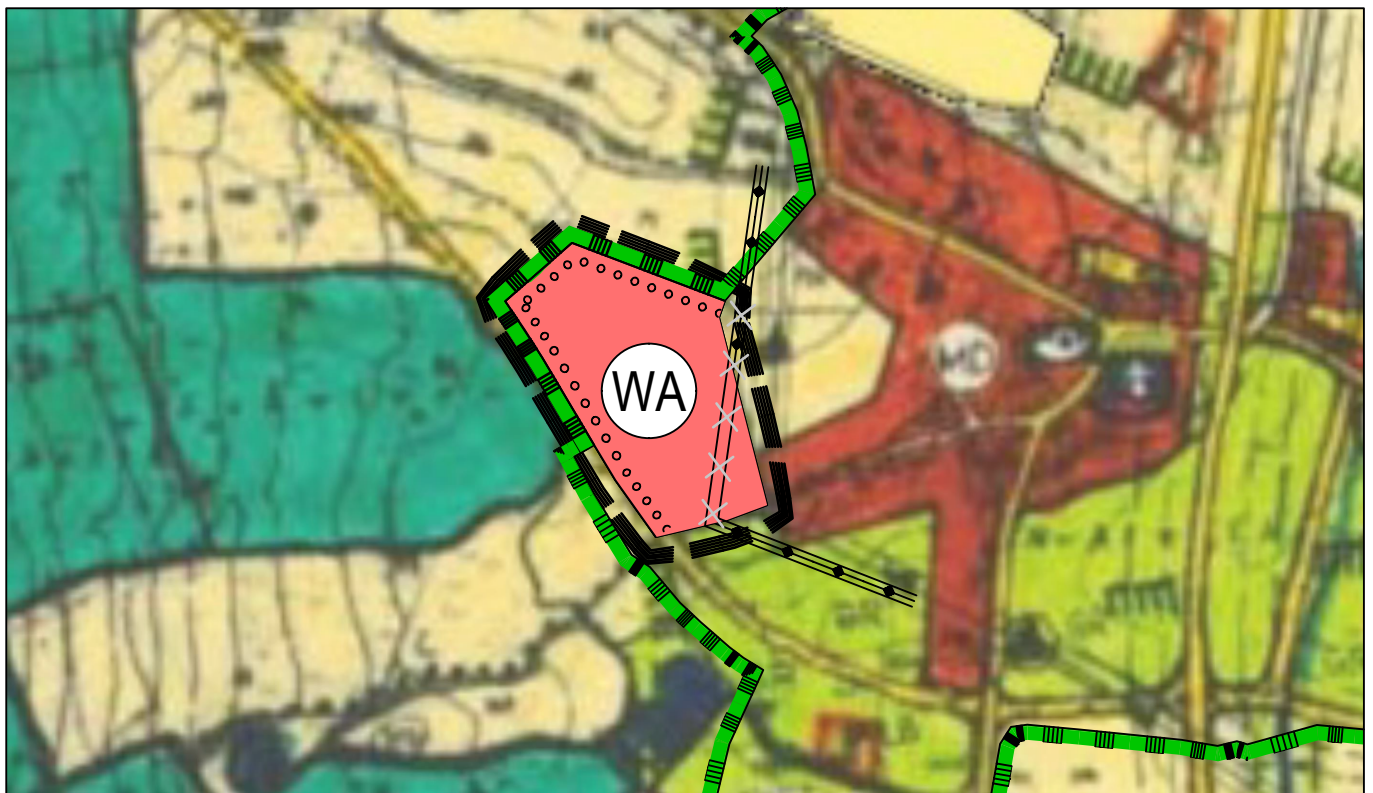


2. Planzeichnung und Legende

Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Pemfling



9. Deckblattänderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Pemfling



Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)
-  Randeingrünung
-  Landschaftsschutzgebiet
-  20kV-Freileitung
-  geplanter Rückbau 20kV-Freileitung
-  Biotop

9. Deckblattänderung wirksamer Flächen-nutzungsplan der Gemeinde Pemfling



Planzeichnung

Vorentwurf vom 21.04.2020
Entwurf vom 18.01.2021
Feststellungsfassung vom 28.06.2021



M 1:5.000

Planverfasser:

ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Günther-Str. 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Anlass der 9. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Pemfling ist die gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Grafenkirchen.

Die hohe Nachfrage ist u.a. mit der guten Anbindung des Ortsteils an die Bundesstraße B 22 (Weiden – Cham) sowie der Lage im Naturpark Oberer Bayerischer Wald zu begründen.

Die Siedlungsflächenentwicklung von Grafenkirchen ist durch die Lage an der Bundesstraße, der Nähe zu Bachläufen, Quell- und Wasserschutzgebieten, der Lage im Landschaftsschutzgebiet sowie umliegenden Waldflächen stark eingeschränkt.

Im Ortsteil Grafenkirchen sowie im Gemeindegebiet Pemfling sind derzeit nur vereinzelte freie Wohnbauflächen vorhanden. Diese befinden sich jedoch in Privateigentum und stehen Bauwerbern somit nicht zur Verfügung.

Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig.

Ziel der Deckblattänderung ist es, attraktive Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen.

Hierfür konnte die Gemeinde die Änderungsfläche erfolgreich erwerben.

Gemäß dem Gebot der Siedlungsanbindung knüpft die Änderungsfläche an die vorhandenen Siedlungsflächen von Grafenkirchen an. An deren Infrastrukturen kann angeschlossen werden.

Ziel der Änderung ist die langfristige Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auf den Änderungsflächen.

Zusätzlich dazu soll der westliche Ortsrand von Grafenkirchen neu abgerundet und hin zur freien Landschaft sowie zur Kreisstraße eingegrünt werden.

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

Mit der 9. Deckblattänderung soll auf vorbereitender Bauleitplanungsebene die rechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grafenkirchen West“ geschaffen werden.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

4. Bedarfsbegründung

Bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung auf Grund steigender individueller Raumansprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen),
- der Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Sanierungsbedarf),
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit) und
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotenziale für eine Innenentwicklung.

Bevölkerungsentwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik, Fürth, geht in der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 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) leicht ansteigen.

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Pemfling schwankt seit 2009 leicht um den Wert von 2.200 und ist damit als „stabil“ zu bezeichnen.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2009	2 252	9	0,4
2010	2 256	4	0,2
2011	2 225	- 31	- 1,4
2012	2 210	- 15	- 0,7
2013	2 204	- 6	- 0,3
2014	2 197	- 7	- 0,3
2015	2 217	20	0,9
2016	2 231	14	0,6
2017	2 229	- 2	- 0,1
2018	2 224	- 5	- 0,2

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, Statistik kommunal 2019 Gemeinde Pemfling; Hrsg. Jan. 2020

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Fürth, betrug die Einwohnerzahl der Gemeinde Pemfling am 31.12.2019 insgesamt 2.241 Einwohner. Zum 31. Dezember 2020 lag die Anzahl der Einwohner bei 2.249.

Die Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik geht jedoch von einem sinkenden Bevölkerungsstand von 2.200 Personen bis zum Jahr 2031 aus (Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Pemfling, Stand Juli 2019).

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

Datum	Tatsächlicher Bevölkerungsstand	Prognose gem. Demographie-Spiegel	Abweichung zum Vorjahr
31.12.2017	2.229	2.229	-
31.12.2018	2.224	2.220	+ 4
31.12.2019	2.241	2.220	+ 21
31.12.2020	2.249	2.220	+ 29

Somit spiegelt die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Pemfling die abnehmende Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik nicht wider.

Es kann angenommen werden, dass sich die Bevölkerungszahl bis 2031 nicht auf 2.200 Einwohner reduzieren, sondern die Reduzierung entweder geringer ausfallen oder die Anzahl der Einwohner bis 2031 weiter ansteigen wird.

Daher sind die Prognosewerte des Landesamtes kritisch zu bewerten.

Von Ende 2017 bis Dezember 2020 betrug das Bevölkerungsanstieg insgesamt 20 Einwohner (ca. 1 %). Das entspricht einem Wachstum von durchschnittlich 5 EW/Jahr.

Siedlungsdichte

Die bestehende Siedlungsdichte (Einwohner je Hektar) wird sich aufgrund der Verkleinerung künftiger Grundstücksgrößen in Zukunft jedoch erhöhen.

Dies ist damit zu begründen, dass sich die Bestandsgrundstücke, welche aktuell etwa 700 bis 750 m² umfassen, in den Folgejahren auf etwa 600 m² verkleinern werden.

Die Literatur geht von einer zukünftigen durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha aus.

Gemäß der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 3 Jahre stieg die Einwohnerzahl um insgesamt 20 EW an. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha entsteht hieraus ein statistischer Bedarf von **0,57 – 0,67 ha Wohnbauflächen**.

Aufgrund dieses Entwicklungstrends ergibt sich ein Bedarf an Wohnbauflächen.

Haushaltsstrukturveränderung

Zukünftig ist mit leicht schrumpfenden bis stagnierenden durchschnittlichen Haushaltsgrößen und einer damit einhergehenden Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) zu rechnen (Statistisches Bundesamt 2020). Diese Reduzierung fällt in den Städten und Gemeinden unterschiedlich stark aus und ist von den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen abhängig.

Eine Analyse der Belegungsdichte in der Gemeinde Pemfling ergab eine Belegungsdichte von 2,39 EW/WE im Jahr 2011. Diese reduzierte sich bis zum Jahr 2019 kontinuierlich auf 2,22 EW/WE. Im Durchschnitt erreichte die Verringerung einen Wert von 0,02 EW/Jahr.

Überträgt man eine fortlaufende Reduzierung von rd. 0,01 EW/Jahr auf einen Beurteilungszeitraum bis 2031, so würde sich diese weiter um 0,16 auf etwa 1,79 EW/WE reduzieren.

Eine kontinuierlich fortlaufende Reduzierung erscheint jedoch unrealistisch. Eine errechnete Belegungsdichte von 1,98 EW/WE für das Jahr 2031 ist kritisch zu betrachten.

Innerhalb des zehnjährigen Betrachtungszeitraumes ist vorrangig von einer Verlangsamung dieser Reduzierung und einer Stagnation auszugehen.

Jahr	Einwohner	Anzahl Wohneinheiten	Belegungsdichte	Veränderung
2011	2.225	931	2,39 EW/WE	-
2012	2.210	937	2,36 EW/WE	- 0,03/Jahr
2013	2.204	948	2,32 EW/WE	- 0,03/Jahr
2014	2.197	959	2,29 EW/WE	- 0,03/Jahr
2015	2.217	968	2,29 EW/WE	0,00/Jahr
2016	2.231	984	2,27 EW/WE	- 0,02/Jahr
2017	2.229	991	2,25 EW/WE	- 0,02/Jahr
2018	2.224	1.004	2,22 EW/WE	- 0,03/Jahr
2019	2.241	1.010	2,22 EW/WE	0,00/Jahr
2031	Prognose		2,00 EW/WE	

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, eigene Berechnungen

Gemäß den Prognosen des Statistischen Bundesamtes (Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, 2020) ist eher von einer zukünftigen Belegungsdichte von rd. 2,0 EW/WE auszugehen.

Bei einer etwa gleichbleibenden Belegungsdichte von rd. 2,0 EW/WE im Jahr 2031 ergibt sich auf der Basis der prognostizierten Einwohnerzahl von 2.200 ein Bedarf von 90 Wohneinheiten.

Dies entspricht einem Einwohnergleichwert von 180 Einwohnern. Bei einer durchschnittlichen Dichte von 30-35 EW/ha ergäbe sich daraus rechnerisch ein Bedarf von ca. **5,14 – 6 ha Bauflächen**.

Für die Bedarfsberechnung auf Basis der vorausgegangenen Prognosen ergibt sich folgende Übersicht:

Bevölkerungsentwicklung	ca. 0,57 – 0,67 ha
<u>Haushaltsstrukturveränderung</u>	ca. 5,14 – 6,00 ha
gesamt	ca. 5,71 – 6,67 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	7	7	1,00
2012	4	4	1,00
2013	10	10	1,00
2014	8	8	1,00
2015	8	9	1,13
2016	9	11	1,22
2017	6	6	1,00
2018	12	12	1,00
2019	5	5	1,00
2020	8	15	1,9
Mittelwert	7,70	8,70	1,12

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, eigene Berechnungen

Bei einem Ansatz von weiterhin im Durchschnitt 7,7 Wohngebäuden pro Jahr mit 8,7 Wohneinheiten ergäbe sich im Planungszeitraum von 10 Jahren ein Bedarf von ca. 77 Wohngebäuden mit 87 Wohneinheiten.

Bei einer künftigen Belegungsdichte von durchschnittlich 2,0 EW/WE ergibt sich ein Einwohnergleichwert von 174 Einwohnern. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha ergäbe sich ein rechnerischer Bedarf von knapp **4,97 - 5,80 ha Wohnbauflächen**.

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

Im Ergebnis zeigt sich eine geringe Abweichung gegenüber dem ermittelten Bedarf von 0,74 – 0,87 ha. Die Ergebnisse der Vergleichsberechnung ergeben einen ähnlichen Bedarf an Bauflächen, würden jedoch ein geringfügig höheres Entwicklungspotential begründen.

Schlussendlich kann der Bedarf für die 1,9 ha große Änderungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet statistisch nachgewiesen werden.

Vorrang der Innenentwicklung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten (vgl. LEP).

In Rahmen des Siedlungsmanagements des Landkreises Cham existiert für die Gemeinde Pemfling ein Leerstands- und Baulückenkataster. Dieses wird in Zusammenarbeit mit der Kommune regelmäßig aktualisiert und auf neue Informationen / Änderungen geprüft.

Aktuelle Informationen aus dem **Baulückenkataster** dokumentieren einen Bestand an theoretisch mobilisierbarem Baulandpotential von 73 Flächen im gesamten Gemeindegebiet. Diese konzentrieren sich nach einer Luftbildauswertung vorrangig auf die neu entwickelten Baugebiete in Pemfling Süd sowie im Ortsteil Großbergerdorf. In der Gemarkung Grafenkirchen sind 17 Baulücken vermerkt.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das faktische Vorhandensein unbebauter Grundstücke keinerlei Aussage über deren Verfügbarkeit trifft. Die im Baulückenkataster aufgeführten Baulücken werden lediglich als potenzielles Bauland ausgewiesen. Das Kataster trifft keine Aussagen zur tatsächlichen Verfüg- und Bebaubarkeit.

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 zudem 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 in der Gesamtgemeinde derzeit insgesamt 35 Leerstände an Wohngebäuden vorhanden sind.

Nach aktuellen Informationen des Bayerischen Landesamtes für Statistik verfügt die Gemeinde Pemfling (Stand 31.12.2019) über 758 Wohngebäude. Im Verhältnis zur aktuellen Leerstandszahl kann festgestellt werden, dass in der Gemeinde ein Leerstand von 4,62 % herrscht. Dieser Wert ist für eine Gemeinde wie Pemfling mit einer Größe von 44,54 km² noch als niedrig einzustufen und liegt im landkreisweiten Durchschnitt von rund 4 %.

Die Reaktivierung der leerstehenden Gebäude wird teilweise durch deren Zustand erschwert. Über 30 % der Leerstände befinden sich in einem baufälligen oder unsanierten Zustand und können nur unter erheblichem (wirtschaftlichen) Aufwand als Wohnflächen zurückgewonnen werden. Darüber hinaus sind die Eigentümer nicht abgabebereit, sodass die erfassten Gebäude einer Wiedernutzbarmachung überwiegend nicht zur Verfügung stehen.

Die bestehenden Potentiale aus Sanierung und Umnutzung des Baubestandes können den ermittelten Bedarf zudem allein nicht auffangen. Die Neuausweisung neuer Wohnbauflächen ist somit notwendig.

Von der Herausnahme einer Wohnbaufläche aus dem FNP an anderer Stelle im Gemeindegebiet wird aufgrund der dringenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gesamtgemeindegebiet abgesehen.

Hinsichtlich der Standortwahl der Wohnbauflächen wird auf die städtebauliche Alternativenprüfung in Kapitel 7 verwiesen.

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

Gemäß den Zielen der Innenentwicklung und nachhaltigen Stadtentwicklung sollen im Wesentlichen Innenpotenziale genutzt, Baulücken geschlossen sowie einzelne Ortsrandarrondierungen in Anknüpfung an vorhandene Siedlungseinheiten entwickelt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht mit einer Ortsrandarrondierung im Westen von Grafenkirchen und dem Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen diesem Ziel.

Zusammenfassung

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Pemfling und im Ortsteil Grafenkirchen ist konkret nachweisbar. Dies ist mit der guten Anbindung an die Bundesstraße B 22 sowie der landschaftlich reizvollen Lage im Naturpark Oberer Bayerischer Wald zu begründen.

Dass die Nachfrage im Gemeindegebiet hoch ist, zeigt die bisherige Entwicklung der Baugebiete „Pemfling Kreuther Weg“ sowie „Großbergerdorf - Erlenstraße“: hier sind bereits alle Parzellen verkauft, der Großteil ist bereits bebaut. Ausschließlich vereinzelte Parzellen sind derzeit noch unbebaut.

Auch für die vorliegende Planungsfläche 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.

Als Voraussetzung für die vorliegende Bauleitplanung erfolgte die Herausnahme einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“. Die Herausnahme trat mit Bekanntmachung des Amtsblattes der Regierung der Oberpfalz Nr. 7 vom 15.06.2021 in Kraft. Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot beachtet.

Ziel der Gemeinde ist es, den Ortsteil Grafenkirchen nördlich des Lohwegs, hin zur Kreisstraße CHA 19 zu entwickeln. Der vorhandene Lohweg kann zur Erschließung der Planungsflächen genutzt werden. Damit knüpfen die Planungsflächen an bereits bestehende Siedlungsflächen von Grafenkirchen an.

Die Deckblattänderung sieht eine Wohnbaufläche von 1,9 ha Fläche vor.

Damit deckt die vorbereitende Bauleitplanung kurzfristig den statistisch ermittelten Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Pemfling ab.

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

5. Planungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Lage und Dimension

Die Gemeinde Pemfling liegt zentral im Landkreis Cham, die Stadt Cham ist nur 7 km entfernt.

Der Ortsteil Grafenkirchen ist ca. 4,4 km nördlich vom Hauptort Pemfling entfernt und liegt an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Waffenbrunn.

Die Änderungsfläche, Flurstück Nr. 72 der Gemarkung Grafenkirchen, befindet sich am westlichen Ortsrand von Grafenkirchen und ist ca. 300 m vom Ortskern (Kirche St. Laurentius) entfernt.

Im Norden, Westen und Süden setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen fort. Im Osten schließen sich die wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen von Grafenkirchen an.

Im Westen grenzt zudem die Kreisstraße CHA 19 an, deren Bauverbots- und Beschränkungs-zonen zu beachten sind. Im Süden befindet sich der Lohweg als Gemeinde-/ Ortsstraße.

Im Nordwesten grenzt ein Streifen mit bestehenden Gehölz- und Strauchstrukturen an, der als Biotopfläche (ID 6641-0045-013) amtlich kartiert ist. Auf der südwestlichen Böschung zum Lohweg (öffentlicher Grund) sind ebenfalls Gehölze vorhanden.

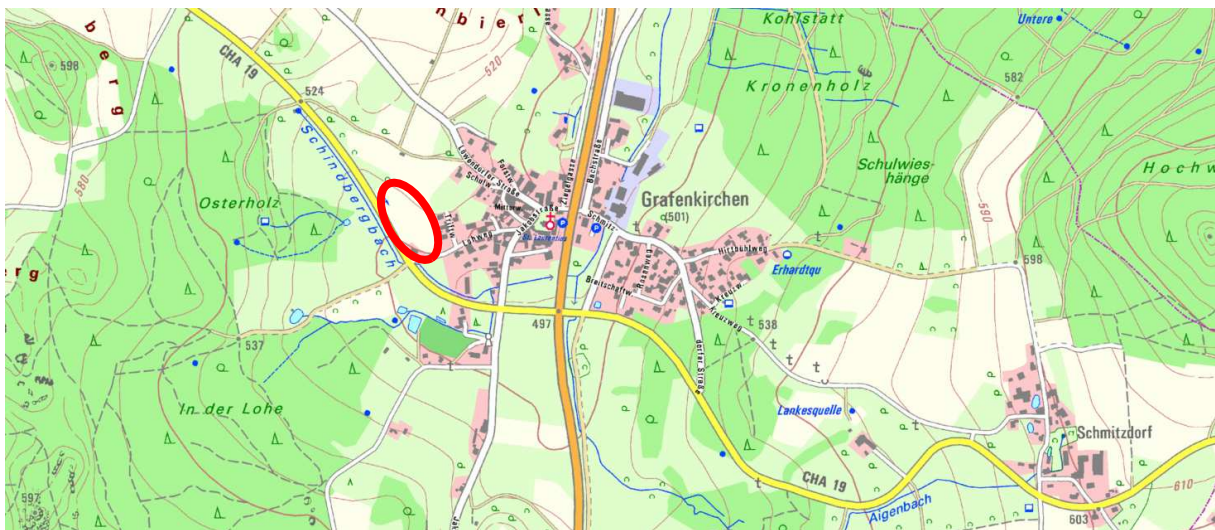
Über die Änderungsfläche verläuft eine oberirdische 20 kV-Freileitung, die im Zuge der Baugebietsentwicklung verkabelt werden soll. Dabei soll der Mast am Lohweg bestehen bleiben.

Die Fläche ist von Norden (512 m ü.NHN) nach Süden (498,2 m ü.NHN) geneigt, wobei an der nördlichen und südöstlichen Grenze Böschungen von bis zu 3 m vorzufinden sind. Parallel zur Kreisstraße verläuft ein straßenbegleitender Graben.

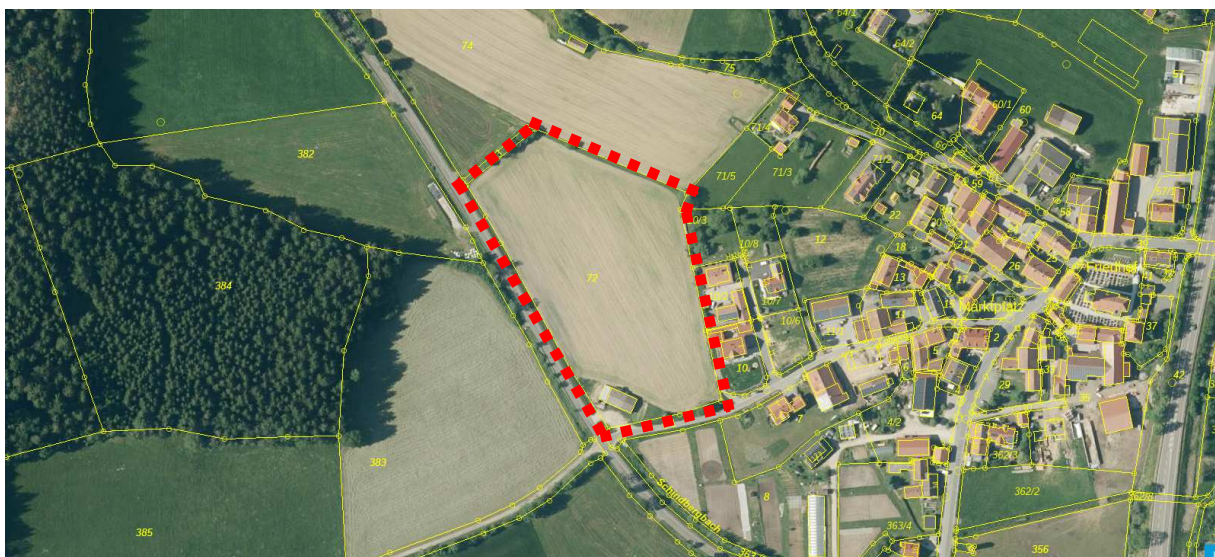
Der Änderungsbereich wurde bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Im Süden befindet sich ein Gebäude, das ehemals als Schuppen zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen genutzt wurde. Dieses soll im Zuge der Baugebietsentwicklung zurückgebaut werden.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 19.182,67 m² (1,9 ha).



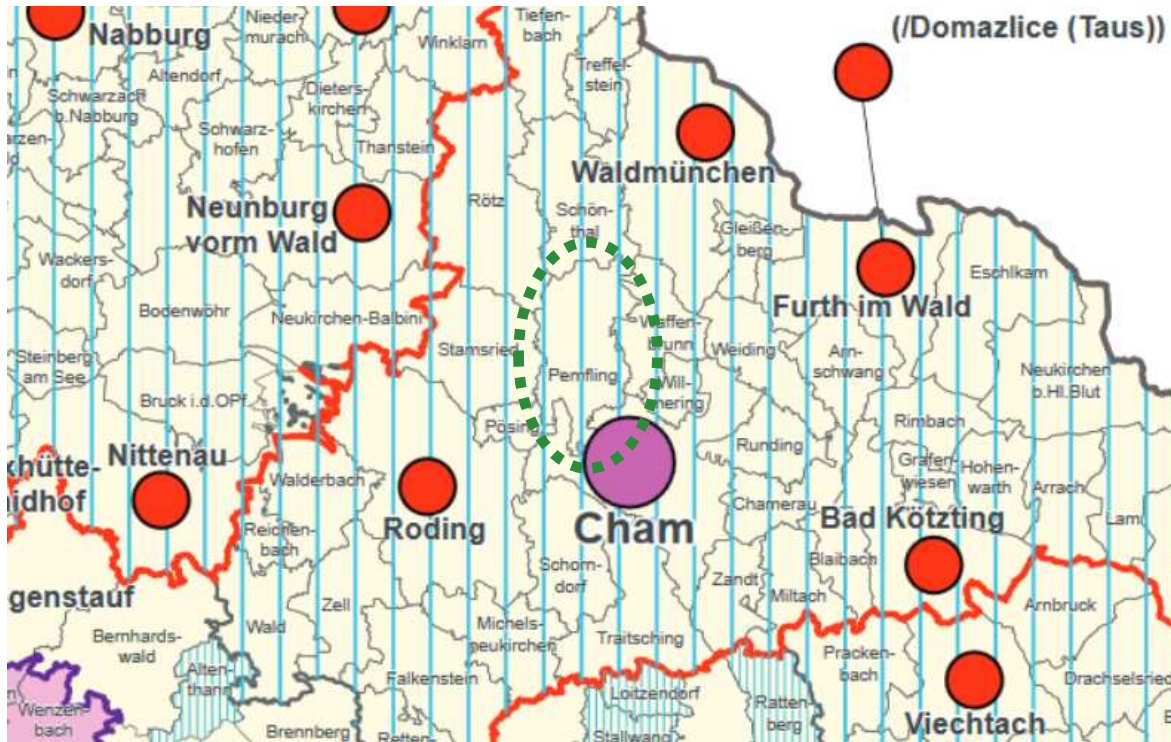
Topografische Karte mit Lage des Änderungsbereiches (rot), o.M.



Luftbild mit Lage der Änderungsfläche (rot), o.M.

5.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020** wird die Gemeinde Pemfling 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:

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. (..)

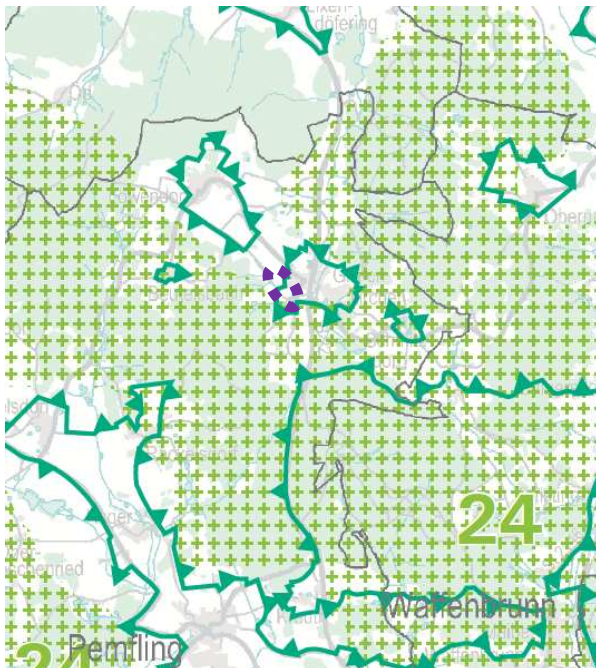
Das Wohngebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung des Ortsteils Grafenkirchen an, die im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt ist. Es steht damit in Einklang mit dem Ziel 3.3 LEP.

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

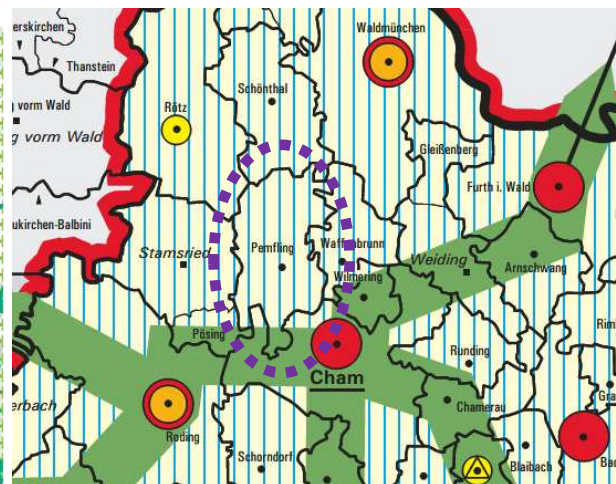
Die Änderungsfläche liegt innerhalb des Naturparks Oberer Bayerischer Wald (NP-00007): „Die Bildung eines grenzüberschreitenden Naturparks soll für den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ angestrebt werden (B I 3).

Insbesondere der nördliche Teil der Änderungsfläche liegt in der Schutzzone des Naturparks (siehe Karte 3 Landschaft und Erholung).

Südwestlich der Änderungsfläche liegt das Landschaftliche Vorbehaltsgebietes Nr. 24 „Südabfall des Vorderen Oberpfälzer Waldes (zwischen Rötz und Cham)“. Dies sind Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.



Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011,
Karte 3 Landschaft und Erholung



Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011
Karte 1 Raumstruktur

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

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

5.3 Bauleitplanung

5.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pemfling ist seit dem 08.04.1983, einschließlich der Änderungen 1 - 8 aus den Jahren 1984 bis 2014, rechtskräftig. Ein Landschaftsplan ist hierbei nicht integriert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, über die eine 20 kV-Freistromleitung verläuft.

Im Norden, Osten und Westen grenzen land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Südosten setzen sich als Dorfgebiet dargestellte Siedlungsflächen fort, im Süden „gliedernde und abschirmende“ Grünflächen.

Darüber hinaus ist die Lage der Änderungsfläche im Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Die Abgrenzung des Schutzgebietes wurde zwischenzeitlich geändert. Dennoch lag zu Beginn des Verfahrens zur vorliegenden Deckblattänderung der nördliche Teil der Änderungsflächen im Landschaftsschutzgebiet.

Parallel zur 9. Deckblattänderung erfolgte deshalb ein Antrag auf Herausnahme einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet beim zuständigen Kreistag. Mit Bekanntmachung des Amtsblattes der Regierung der Oberpfalz Nr. 7 vom 15.06.2021 trat die Herausnahme in Kraft.

Die Änderungsflächen liegen seither nicht mehr innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Somit kann das städtebauliche Entwicklungsgebot beachtet werden.

Die aktuelle Abgrenzung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

5.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Gleiches gilt für die nördlich, westlich und südlich anliegenden Flächen.

Die östlich angrenzenden Siedlungsflächen liegen innerhalb der Innenbereichssatzung „Grafenkirchen“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Diese Flächen üben aufgrund ihrer Bebauung und Nutzung eine städtebauliche Prägung auf die Änderungsfläche aus.

6. Inhalte der Änderung

Mit der vorliegenden 9. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Pemfling soll der konkrete Bedarf nach Wohnbauflächen gedeckt werden.

Hierfür sollen neue Wohnbauflächen gemäß dem Gebot der Siedlungsanbindung im Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen im Westen von Grafenkirchen dargestellt und vorbereitet werden.

Die neuen Bauflächen werden in Richtung Norden, Nordwesten und Südwesten eingegrünt.

Daneben soll die aktuelle Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes nachrichtlich in die Darstellung mit aufgenommen werden.

Die bestehende Stromfreileitung ist zur Verkabelung vorgesehen und ist entsprechend darzustellen.

Die genannten Änderungen und Umwidmungen stellen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grafenkirchen West“ 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 der vorliegenden Änderung nicht entgegen.

7. Städtebauliche Alternativenprüfung

7.1 Städtebauliche Aspekte der Standortwahl

Für die Standortentscheidung der Wohnbauflächenausweisung waren aus städtebaulichen Gründen folgende Aspekte von Bedeutung:

- 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 westlichen Ortsrand von Grafenkirchen.

7.2 Standortalternativen im Ortsteil Grafenkirchen

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

Somit gilt es zunächst zu prüfen, ob und in welcher Form innerhalb des Ortsteils Grafenkirchen Innenentwicklungspotentiale vorhanden sind.

Der Ortsteil Grafenkirchen befindet sich, ähnlich wie der Hauptort, am Kreuzungspunkt von zwei überregionalen Verbindungsachsen: der Bundesstraße B 22 und der Kreisstraße CHA 19. Diese trennen den Ortsteil in zwei Teile: in östlich und westlich der Bundesstraße.

Dabei ist der westliche Teil als der historische Teil zu betrachten, da sich hier die Kirche und der Friedhof befinden. Aus diesem Grunde stellt der Flächennutzungsplan hier gemischte, dörfliche Bauflächen dar. Der östliche Teil dagegen setzt sich aus wohnbaulich und gewerblich genutzten Bauflächen zusammen.

Die Siedlungsflächen und Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grafenkirchen sind durch eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB vom 18.11.2011 festgesetzt.

Innerhalb dieser Grenzen sind kleinflächige Baugrundstücke derzeit unbebaut (**G1**). Eine Entwicklung dieser Flächen scheitert jedoch an der fehlenden Flächenverfügbarkeit sowie der unzureichenden Flächengröße.

Überplante Flächen nach § 30 BauGB sind im Ortsteil Grafenkirchen nicht vorhanden.

Eine Siedlungsentwicklung im Süden des Ortsteils (**G2**) scheitert am vorhandenen Bachlauf des Schindbergbachs sowie der Lage im Kreuzungsbereich der Bundes- und Kreisstraße, die mit hohen Verkehrsemissionen verbunden ist. Aufgrund der zu erwartenden Nutzungskonflikte ist eine Entwicklung dieser Fläche nicht erstrebenswert.

Gleiches trifft auf die östlich angrenzende Freifläche (**G3**) zu, wobei es sich hier um den Bachlauf des Mühlbaches handelt und sich hier eine Biotopfläche (Naßwiesen, Feuchtgehölz und Schilf südöstlich und südwestlich von Grafenkirchen, Nr. 6641-0042-003) befindet, die es zu schützen und zu erhalten gilt.

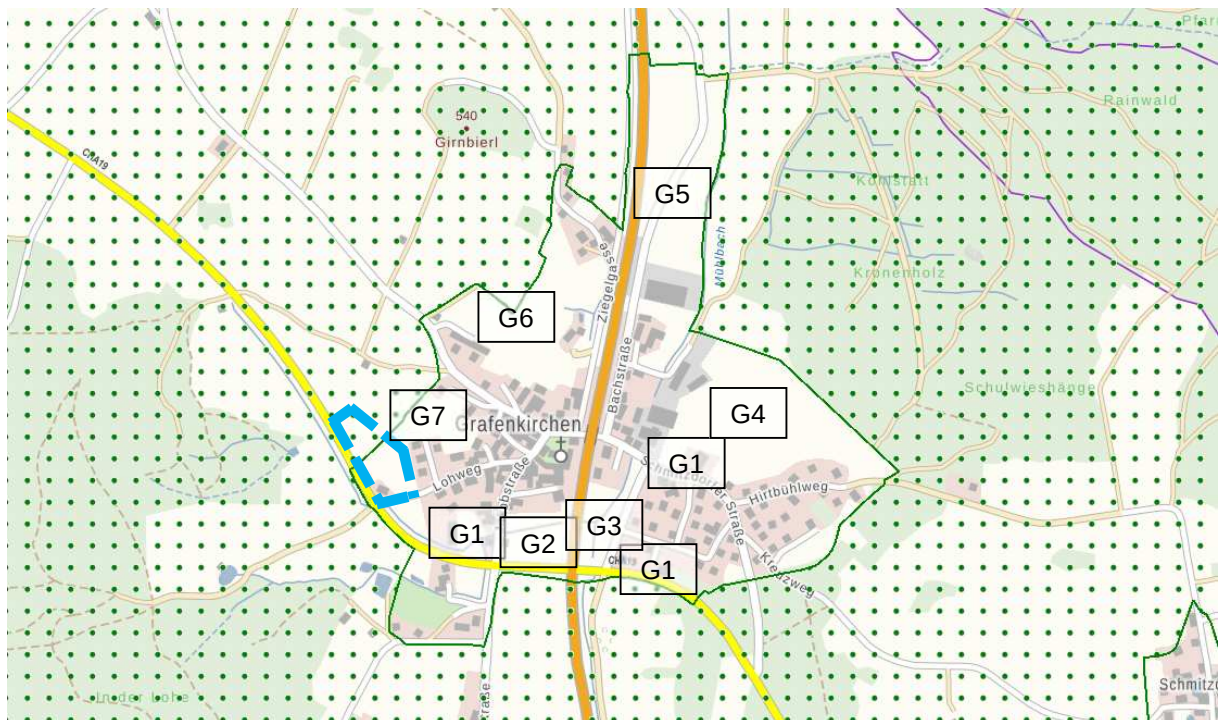
Eine Siedlungserweiterung in Richtung Nordosten (**G4**) scheitert an der Lage außerhalb der Innenbereichssatzung und der Nähe zum angrenzenden Gewerbe, von dem schädliche Emissionen und Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Ähnlich verhält es sich mit den Flächen am nördlichen Ortsrand (**G5**), da sie sich im Umfeld eines Gewerbebetriebes befinden. Eine Entwicklung ist zusätzlich durch die bestehenden Wege und den Verlauf des Mühlbachs erschwert, die einen ungünstigen Grundstückszuschnitt bedingen. Eine Entwicklung an dieser Stelle stünde zudem das Gebot der Vermeidung einer bandartigen Siedlungsentwicklung in den Außenbereich entgegen.

Am nordwestlichen Ortsrand (**G6**) erfolgte im Rahmen der 8. Deckblattänderung vom 22.10.2014 die Herauslösung einer Wohnbaufläche zugunsten einer Wohnbaulandentwicklung am östlichen Ortsrand von Pemfling. Somit ist bereits im Vorfeld eine Wohnbauflächenentwicklung an dieser Stelle von der Gemeinde nicht weiterverfolgt worden. Einer Wiederaufnahme steht die ungünstige Erschließungssituation der Flächen entgegen.

Am westlichen Ortsrand sind unbebaute Grundstücke vorhanden, die von drei Seiten an den vorhandenen Siedlungsbestand angebunden sind (**G7**). Jedoch ist eine Erschließung der Flächen aufgrund der „Insellage“ schwierig.

Dieser Bereich könnte langfristig in die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils aufgenommen werden, um eine Nachverdichtung und Innenentwicklung zu ermöglichen. Aufgrund der Größe können diese Flächen die bestehende Nachfrage jedoch nicht decken. Nicht zuletzt sind diese Flächen derzeit nicht verfügbar.



Darstellung der Änderungsfläche (blau) im Kontext der untersuchten Standortalternativen im Ortsteil Grafenkirchen im Kontext mit dem Landschaftsschutzgebiet, o.M.

Somit stehen am Ortsteil Grafenkirchen keine alternativen Flächen für eine Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung.

7.3 Standortalternativen am Hauptort Pemfling

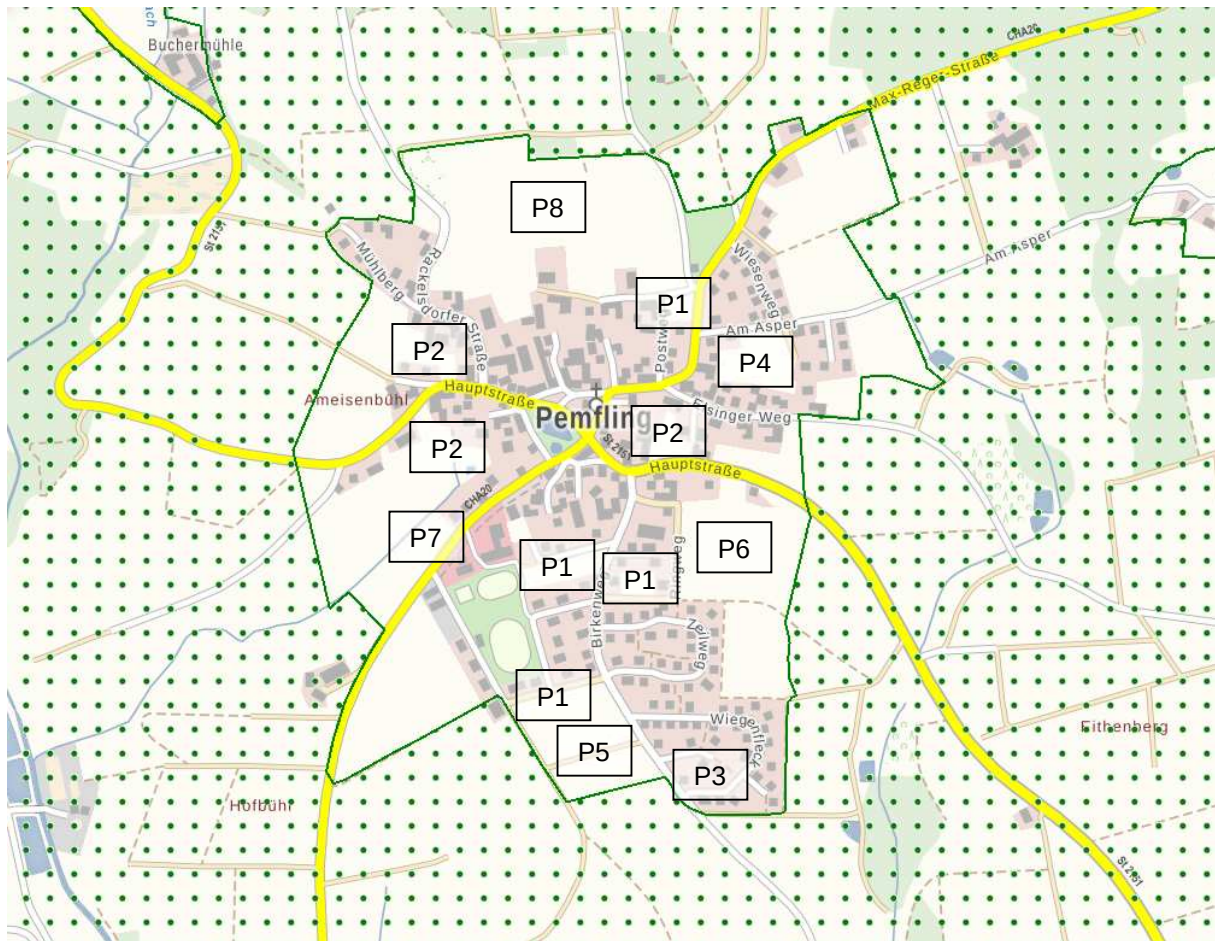
Der Hauptort Pemfling ist durch die Lage am Kreuzungspunkt der Staatsstraße St 2151 und der Kreisstraße CHA 20 geprägt, um den sich die Siedlungsflächen von Pemfling entwickelt haben.

Der Ortskern zeichnet sich durch gemischte, dörflich geprägte Bauflächen aus, in die sich gemeindliche und kirchliche Einrichtungen sowie der zentrale Weiher als Grünfläche einbetten.

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind durch eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB vom 15.11.2017 festgesetzt.

Innerhalb dieser Grenzen sind vereinzelte Bauflächen derzeit unbebaut (**P1**). Eine Entwicklung dieser Flächen scheitert jedoch an der fehlenden Flächenverfügbarkeit.

Insbesondere auf Flächen am südlichen Ortsrand, angrenzend an den Sportplatz, konnte die Gemeinde seit 2005 erfolgreich Innenentwicklungspotentiale nutzen. Hier wurden insgesamt 7 Bauflächen zu Wohnbauzwecken bebaut und nachverdichtet. Dies zeigt, dass die Gemeinde stets bemüht ist, vorhandene Innenentwicklungsflächen zu entwickeln.



Darstellung der Standortalternativen am Hauptort Pemfling im Kontext mit dem Landschaftsschutzgebiet, o.M.

Innerhalb der teilweise, historisch bedingten, großflächigen Grundstücke am Hauptort ist ein weiteres Potential zur Innenentwicklung und Nachverdichtung erkennbar (**P2**). Allein deren Entwicklung reicht jedoch nicht aus, um die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen zu decken.

In den vergangenen Jahren entwickelte die Gemeinde insbesondere am südlichen und östlichen Ortsrand von Pemfling neue Wohnbaugebiete. Als Tausch für die Neuausweisungen

erfolgten im Flächennutzungsplan die Rücknahme von potentiellen Wohnbauflächen an nicht realisierbaren Standorten sowohl am Hauptort als auch in den Ortsteilen.

In diesen „neuen“ Baugebieten sind ebenfalls vereinzelte Bauflächen derzeit unbebaut, jedoch bereits veräußert und stehen der Nachfrage nicht zur Verfügung (**P3**).

Darüber hinaus bestehen Flächen, die zwar im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorbereitet, jedoch (noch) nicht realisiert wurden (**P4**). Hintergrund ist die fehlende Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer.

Weiteres Entwicklungspotential für neue Wohnbauflächen bestünde grundsätzlich im Süden des Hauptortes (**P5**), da diese Flächen das Anbindegebot an zwei Seiten erfüllen würden, außerhalb des Landschaftsschutzgebietes lägen und über den Birkenweg erschlossen wären. Eine Entwicklung an dieser Stelle wird jedoch weder derzeit von der Gemeinde forciert noch sind die Flächen verfügbar.

Eine Erweiterung der Wohnbauflächen am Ringweg am östlichen Ortsrand (**P6**) scheitert aus den gleichen Gründen heraus.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand (**P7**) ist aufgrund der Herausnahme von Wohnbauflächen durch die 1. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes vom 07.08.1984 erschwert worden. Durch die zwischenzeitlich erfolgte Abgrenzung der Ortsränder durch die Innenbereichssatzung von 2017 ist dies jedoch grundsätzlich wieder möglich, jedoch bislang nicht erfolgt.

Eine Entwicklung oder Erweiterung am nördlichen Ortsrand (**P8**) scheitert an der schwierigen und aufwändigen Erschließungssituation der Flächen, die eine eigenständige, neue Erschließungsstraße notwendig machen würde.

Somit stehen am Hauptort weder innerhalb des Siedlungszusammenhangs noch im Anschluss an die vorhandenen Siedlungsflächen geeignete Standortalternativen für die benötigte Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung.

7.4 Standortalternativen im Gesamtgemeindegebiet

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

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

Der Ortsteil Schmitzdorf ist ebenfalls durch eine Innenbereichssatzung abgegrenzt. Hier bestehen hauptsächlich zwei landwirtschaftliche Hofstellen, um die sich im Laufe der Zeit vereinzelte Wohngebäude entwickelt haben. Eine Siedlungsflächenerweiterung für diesen Ortsteil wird derzeit nicht angestrebt.

Gleiches gilt für die Ortsteile Löwendorf, Beutelsbach, Engelsdorf, Kager, Kreuth, Elsing, Pitzling, Ried und Rackelsdorf, für die ebenfalls eine Innenbereichssatzung existiert. Hier sind vereinzelte Bauflächen unbebaut. Eine Siedlungserweiterung ist hier aufgrund der fehlenden Nachfrage nicht notwendig.

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Großbergerdorf sind ebenfalls durch eine Innenbereichssatzung vom 15.11.2017 festgelegt. Im Jahr 2000 entwickelte die Gemeinde entlang der nördlich vorbeiführenden Staatsstraße St 2151 ein Gewerbegebiet von rund 3,5 ha.

Am östlichen Ortsrand von Großbergerdorf entstand am 06.02.2018 das Baugebiet „Großbergerdorf – Erlenstraße“, in dessen Folge der Flächennutzungsplan berichtigt wurde. Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung von 15 Wohnbauparzellen vor, die innerhalb von nur 2 Jahren erschlossen und vollständig veräußert werden konnten. Dies spiegelt die hohe Nachfrage sowie den konkret bestehenden Bedarf nach Wohnbauflächen in der Gemeinde wider.

Freie Bauflächen sind im Baugebiet „Großbergerdorf – Erlenstraße“ somit nicht mehr verfügbar. Eine Erweiterung des Baugebietes scheitert am nordöstlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Für die Ortsteile Obereschenried und Frieding ist derzeit keine Nachfrage nach Wohnbauflächen dokumentiert.

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

7.5 Vorrang der Innenentwicklung

Bei der 9. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um die Neuausweisung von Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand von Grafenkirchen.

Die Flächen schließen an die bestehenden Siedlungsflächen an und können über die vorhandenen Infrastrukturen im Umfeld erschlossen werden.

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

Die Gemeinde 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 9. Deckblattänderung ist es, bedarfsgerecht dringend benötigte Wohnbauflächen zu entwickeln. Damit soll eine Abwanderung der Wohnbevölkerung vermieden werden.

7.6 Zusammenfassung

Die Gemeinde kann für eine wohnbauliche Entwicklung weder Innenentwicklungspotentiale innerhalb vom Ortsteil Grafenkirchen 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 zahlreiche Anfragen für Wohnbauflächen vor.

Die Änderungsflächen schließen im Westen an die bestehenden Siedlungsflächen von Grafenkirchen an und sind über den Lohweg ausreichend erschlossen.

Mit der vorliegenden Neuausweisung von 1,9 ha Wohnbauflächen kann die konkret bestehende Nachfrage an städtebaulich sinnvoller Stelle gedeckt werden.

Die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist somit unumgänglich. Es erfolgt eine Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zu einem allgemeinen Wohngebiet.

8. Wesentliche Auswirkungen

8.1 Erschließung und technische Infrastruktur

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung der Änderungsfläche erfolgt über den Lohweg im Süden. Ein straßenbegleitender Fußweg ist hier nicht vorhanden.

Vom Lohweg aus ist die Änderungsfläche unmittelbar an die Kreisstraße CHA 19 im Westen angebunden. Bei dieser sind die geforderten Bauverbots- und Beschränkungszone nach Art. 23 und 24 BayStrWG zu beachten.

Bei der Straßenverkehrszählung (SVZ) 2015 wurden im Bereich der Änderungsfläche DTV-Werte von 195 Kfz, 182 LV und 13 SV erhoben. Somit ist die Kreisstraße vergleichsweise gering frequentiert.

Auf der Änderungsfläche werden ca. 19 neue Wohnbauparzellen entstehen. Der hierdurch entstehende Verkehr wird sowohl über den Lohweg auf die angrenzende Kreisstraße als auch in Richtung Ortsmitte fließen.

Aufgrund der geringen Verkehrsmengen auf der Kreisstraße sowie der geringen Zunahme des Verkehrs durch die Änderungsfläche wird seitens der Gemeinde auf den Ausbau einer Linksabbiegespur verzichtet.

Über die Kreisstraße CHA 19 besteht Anschluss an die Bundesstraße B 22, die ca. 300 m östlich verläuft.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der nächstgelegene Haltepunkt der Deutschen Bahn befindet sich ca. 5 km entfernt in Balbersdorf (Gemeinde Waffenbrunn).

Der Ortsteil Grafenkirchen ist über die Regionalbuslinie 410 (Schönau- Tiefenbach – Schönthal – Cham) an den regionalen ÖPNV angebunden.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung der Änderungsfläche mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Leitungen der Gemeinde Pemfling im Lohweg gesichert. An diese kann angeknüpft werden.

Schmutzwasserentsorgung

Die Änderungsfläche kann an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Pemfling angeschlossen werden.

Im Lohweg besteht ein Schmutzwasserkanal, das das Schmutzwasser der Änderungsfläche innerhalb der hier vorhandenen Straßen zur gemeindlichen Kläranlage ableiten kann.

Für die Änderungsfläche selbst ist ein Trennsystem vorgesehen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das auf der Änderungsfläche anfallende Niederschlagswasser floss bislang der Topografie folgend in Richtung Südwesten und Süden ab. Hierfür verläuft parallel zur Fahrbahn der CHA 19 ein Graben.

Im Zuge einer Baugrunduntersuchung wurden Sickerversuche durchgeführt, aus denen hervorgeht, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsbereich möglich ist.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist anfallendes Niederschlagswasser vorrangig Vorort zu versickern.

Die Änderungsfläche ist stark von Nordosten nach Südwesten geneigt. Aufgrund der Topografie bestünde beim Ansatz einer Niederschlagswasser-Versickerung ein erhöhtes Risiko, dass die Bauparzellen, insbesondere die Unterlieger, bei (Stark-)Regen von Überschwemmungen sowie eindringendem Sickerwasser betroffen sind.

Dritte sind jedoch vor einer Gefährdung durch von außen zufließendes Niederschlagswasser zu schützen. Um dieses Risiko zu minimieren, entschied sich die Gemeinde bewusst gegen eine Versickerung im Änderungsbereich.

Es ist vorgesehen, das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser direkt an den neu zu erstellenden öffentlichen Niederschlagswasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einzuleiten.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird ebenfalls in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet und im Süden der Änderungsfläche in einem Regenrückhaltebecken/-raum gesammelt. Im Anschluss erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den westlich gelegenen Schindbergbach.

Gegebenenfalls notwendige wasserrechtliche Verfahren werden frühzeitig bei den zuständigen Behörden beantragt.

Privat gesammeltes Niederschlagswasser (nicht zwingend erforderlich) kann als Brauchwasser genutzt werden.

Grund-, Hang- und Schichtenwasser

Angaben über den mittleren höchsten Grundwasserstand liegen derzeit nicht vor.

Oberirdische Gewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

In ca. 14 m westlicher Richtung, hinter der CHA 19 gelegen, befindet sich der Schindbergbach in einer offenen Geländemulde.

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 Anfahrbarkeit ist über den Lohweg im Süden gesichert.

Bei der Anlage neuer Verkehrsflächen ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr 2009-10“ sowie nach den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Anlage A.2.2.1.1/1 in der jeweiligen aktuellen Fassung 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 die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

Mit dem Bauantrag und dem Brandschutznachweis muss eine ausreichende Löschwasserversorgung nachgewiesen werden. Die ortsansässige Feuerwehr 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.

Über die Änderungsfläche verläuft eine 20 kV-Stromfreileitung, die im Zuge der Baugebietsentwicklung verkabelt werden soll. Der bestehende Mast am Lohweg soll dabei bestehen bleiben.

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. Der Lohweg verfügt 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

Die nächstgelegenen Kinderspielplätze befinden sich ca. 200 m südlich bei der Feuerwehr sowie ca. 350 m östlich am Mühlbach/ Schmitzdorfer Straße 2b.

Auf die Darstellung eines Kinderspielplatzes auf FNP-Ebene wird daher verzichtet.

8.2 Immissionsschutz

Straßenlärm

Südlich der Änderungsfläche verläuft der Lohweg, der als Gemeinde-/ Ortsstraße einzustufen ist.

Durch den hier verlaufenden Straßenverkehr entstehenden Emissionen, die auf die Änderungsfläche wirken. Aufgrund der geringen Verkehrsbewegungen sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Unmittelbar im Westen angrenzend verläuft die Kreisstraße CHA 19. Die Strecke ist uneingeschränkt, es ist eine maximale Geschwindigkeit von 100 km/h zulässig.

Laut Straßenverkehrszählung 2015 wurden hier DTV-Werte von Kfz 195, LV 182 und SV 13 ermittelt. Aufgrund der geringen Werte sind nach Aussage des Sachgebietes Immissionsschutz beim Landratsamt Cham keine negativen Auswirkungen im Änderungsbereich zu erwarten.

In ca. 300 m östlicher Richtung liegt die Bundesstraße B 22. Aufgrund der Distanz sowie der dazwischen befindlichen Siedlungsbebauung sind hiervon ebenfalls keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die geplanten Wohnnutzungen mit entsprechendem Quell- und Zielverkehr ist mit einem Anstieg des Verkehrslärms auf der Orts- und Kreisstraße zu rechnen.

Aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsimmissionen sowie der Baugebietsgröße ist die zu erwartende Zunahme des innerörtlichen Verkehrs als verträglich einzustufen und stellt somit keine erhebliche Beeinträchtigung der Ortsstraßen und Anwohner dar.

Die zusätzlich entstehenden Verkehrsbewegungen werden sich voraussichtlich nicht nur auf die innerörtlichen Straßen erstrecken, sondern auch in Richtung Kreisstraße CHA 19 bzw. zur Bundesstraße B 22 bewegen. Eine erhebliche Zunahme des Verkehrs sowie der Emissionen auf den Innerortsstraßen ist somit nicht zu erwarten.

Landwirtschaft

Gegenüber dem Änderungsbereich befindet sich auf dem Flurstück Nr. 382, Gemarkung Grafenkirchen, ein Fahrsilo, welches nach Aussage des Bayer. Bauernverbandes Cham noch genutzt wird. Im Falle der Entnahme der Silage kann es unter Umständen zu erheblichen Geruchsbelästigungen kommen. Diese gelten jedoch als temporäre Beeinträchtigung, (dauerhafte) negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

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.

Aufgrund der Distanz zu den nächstgelegenen landwirtschaftlichen Anwesen sind nach Aussage des Sachgebietes Immissionsschutz beim Landratsamt Cham keine negativen Auswirkungen im Änderungsbereich zu erwarten.

8.3 Denkmalschutz

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

In ca. 240 m östlicher Richtung befinden sich folgende Denkmäler:

- Bodendenkmal „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Kuratiekirche St. Laurentius in Grafenkirchen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen“ (D-3-6641-0005)
- Baudenkmal „Saalkirche, Dorfkirche, katholische Kirche, Kuratiekirche“ (D-3-72-146-19)
- Baudenkmal „Schule, Dorfschule“ (D-3-72-146-20)
- Baudenkmal „Wohn- und Geschäftshaus, syn. Kaufmannshaus“ (D-3-72-146-21)

Eine negative Beeinträchtigung der vorhandenen Denkmäler in Grafenkirchen durch die Änderung ist aufgrund der Distanz sowie der dazwischen befindlichen Siedlungsbebauung 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.

Bau- und Kunstdenkmalspflegerische Belange sind nicht berührt.

8.4 Altlasten

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

8.5 Biotope

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine nach Art. 16 BayNatSchG i.V.m. mit § 39 BNatSchG; Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG geschützte Biotopflächen vorhanden.

Unmittelbar im Norden grenzt jedoch das Flachland-Biotop „Hecken und Feldgehölze westlich und nördlich Grafenkirchen“ (6641-0045-013) mit der Beschreibung „Hecken, naturnah (35 %); Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (12 %); Magerrasen, bodensauer (5 %); Zwergstrauch- und Ginsterheiden (3 %)“ an.

Das Biotop erstreckt sich als lineare Struktur senkrecht zum Verlauf der Kreisstraße CHA 19 den Hang hinauf.

Sind Eingriffe in bestehende Biotopflächen geplant, ist hierfür ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot des Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG in einem eigenständigen Verfahren zu stellen und ein entsprechender Ausgleich zu erbringen.

Im Zuge der baulichen Entwicklung ist weder ein Eingriff in die Biotopflächen vorgesehen noch zu erwarten.

Die bestehende Gehölzstruktur schafft in ihrer Ausprägung einen landschafts- und ortsbildprägenden Ansatz für eine angemessene und auch vorgesehene Ortsrandeingrünung.

Auch die vorhandenen Gehölze auf der Böschung hin zum Lohweg sollen, sofern nicht für die Erschließung des Baugebietes benötigt, erhalten bleiben.

Flächen oder Gehölzstrukturen, die als Wald einzustufen sind und den Bestimmungen des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) unterliegen, sind nicht vorhanden.

8.6 Natur- und Landschaftsschutz

Die Änderungsfläche liegt im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (ID NP-00007).

Im Norden und Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01) an.

Eine negative Beeinträchtigung der jeweiligen Schutzziele ist durch die Änderung nicht zu erwarten.

Für die verbindliche Bauleitplanung wird die Entwicklung einer Randeingrünung hin zum Landschaftsschutzgebiet 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.

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 nicht ausgeschlossen werden, da in den Lebensraum Wald 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 Grafenkirchen bereits durch anthropogene Strukturen einschließlich deren Beeinträchtigungen (Hauptstraße, Verkehr, landwirtschaftliche Nutzung, Siedlungen etc.) beeinflusst werden.

Eine erhebliche Zunahme der Beeinträchtigungen durch die Deckblattänderung ist jedoch 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.

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 Änderungsfläche 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 Ackerfläche und Wechselgrünland, angrenzende Gehölz- und Strauchbestände im nörd- und südöstlichen Bereich (im Norden Biotop), im Umfeld forst- und landwirtschaftliche Flächen vorhanden, angrenzend Straßen/Bebauung vorhanden, Lage angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet	gering
Boden	Landwirtschaftlich geprägt, geringe Deckschicht, durchschnittliche natürliche Bodenfruchtbarkeit	gering
Wasser	vermutl. hoher Grundwasserflurabstand, angrenzende Oberflächengewässer (Schindbergbach), kein wassersensibler Bereich	gering
Klima/Luft	westlicher Ortsrand von Grafenkirchen, Fläche von Osten her städtebaulich geprägt, Fläche nach Südwesten und Süden 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	westlicher Ortsrand von Grafenkirchen, Fläche von Osten her städtebaulich geprägt, Fläche nur im Zusammenhang mit Siedlungsbestand wahrnehmbar, Fernwirkung und Einsehbarkeit Richtung Süden und Westen, Umfeld landwirtschaftlich und wohnbaulich 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	Ausgleichsflächen-umfang (Spanne)
Allgemeines Wohngebiet	19.182,67 m ²	0,3 – 0,6*	5.754,80 – 11.509,60 m ²

*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 0,6 – 1,1 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 sowohl innerhalb als auch außerhalb des Änderungsbereiches vorgesehen.

Intern ist das Anlegen eines zur Kreisstraße parallel verlaufenden Grünstreifens mit der Anpflanzung von Alleebäumen und Hecken geplant, die gleichzeitig als Blendschutz dienen.

Als externe Ausgleichsfläche ist eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1950 der Gemarkung Pitzling vorgesehen. Hier befindet sich bereits das Biotop „Der Aubach um Rannersdorf mit Feuchtwald und Naßwiesen“ (6741-0055-005) mit der Beschreibung „sonstiger Feuchtwald (incl. degenerierte Moorstandorte) (27 %); Artenreiches Extensivgrünland (20 %); Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (15 %); Gewässer-Begleitgehölze, linear (5 %); Unverbautes Fließgewässer (2 %)“.

Die hier bereits befindlichen Strukturen können durch weitere Anpflanzungen und das Erweitern der Nasswiesen naturschutzfachlich und ökologisch aufgewertet werden.

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

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

9. Sonstiges

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

10. ANLAGE - Umweltbericht

10.1 Beschreibung der Planung

10.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Ziel der Änderung ist es, gemäß dem vorliegenden Bedarf Wohnbauflächen mit Siedlungsanbindung zu schaffen. Konkrete Anfragen bedingen die Bauleitplanung.

Die Änderungsfläche umfasst ca. 1,9 ha.

Der Änderungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich als Acker/Grünland genutzt und ist von Norden nach Süden geneigt. Die Flächen schließen unmittelbar an den Siedlungsbestand von Grafenkirchen an.

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

Mit der 9. Deckblattänderung soll auf vorbereitender Bauleitplanungsebene die rechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grafenkirchen West“ geschaffen werden.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sollte auf verbindlicher Bebauungsplanebene ein Grünordnungsplan erstellt und integriert werden.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

10.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der Standortwahl wird auf die Alternativenprüfung in Kap. 6 verwiesen.

Weitere Planungsalternativen ergaben sich auf der vorbereitenden Bauleitplanebene nicht.

Im Rahmen einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes sollte die Problematik, wo potentielle Wohnbau zur Deckung des vorliegenden Bedarfes städtebaulich langfristig sinnvoll sind, vertiefend untersucht und lokalisiert werden.

10.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

10.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 wird die Gemeinde Pemfling dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

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

Die Änderungsfläche liegt innerhalb des Naturparks Oberer Bayerischer Wald (NP-00007). Insbesondere der nördliche Teil der Änderungsfläche liegt in der Schutzzone des Naturparks.

Südwestlich der Änderungsfläche liegt das Landschaftliche Vorbehaltsgebietes Nr. 24 „Südabfall des Vorderen Oberpfälzer Waldes (zwischen Rötze und Cham)“.

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

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

10.2.2 Landschaftsplan

Ein separater oder integrierter Landschaftsplan besteht für die Gemeinde Pemfling derzeit nicht.

10.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

Fachplanungen des Abfall-, Wasser- oder Immissionsschutzrechts sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

Weitere Fachpläne sind ebenfalls nicht bekannt.

10.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

10.3.1 Schutzgut Mensch

Die Änderungsfläche befindet sich am westlichen Ortsrand von Grafenkirchen.

Im Norden, Westen und Süden grenzen land- und forstwirtschaftliche Flächen an. Im Osten setzen sich die Wohnbauflächen von Grafenkirchen fort.

Die Änderungsfläche ist erschlossen über den Lohweg im Süden. Hier besteht kein straßenbegleitender Fußweg. Im Westen grenzt die Kreisstraße CHA 19 unmittelbar an.

Durch den hier entstehenden Verkehrslärm sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld ist die Änderungsfläche sowie die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionstechnisch vorbelastet.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen in unmittelbarer Nähe sind nicht bekannt.

Die Änderungsfläche ist von Norden nach Süden geneigt und wurde bislang landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Der Änderungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bereits eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Auf der Kreisstraße CHA 19 verläuft ein regionaler Radwanderweg (schwarz auf gelb 9) in/aus Richtung der Stadt Rötze. Durch den Ortskern von Grafenkirchen verläuft der Fernradwanderweg „Grünes Dach“ sowie der „Bärenhöhlenweg“ als örtlicher Wanderweg (schwarz auf weiß-rot Pe2).

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

10.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aktuelle Vorkommen über geschützte Arten im Änderungsbereich liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor. In der Umgebung bestehen Straßen, Straßengräben, land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen sowie Siedlungsflächen mit privaten Hausgärten.

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung als Wiese/ Grünland ist mit einem eher eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen.

Im Norden und Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (ID LSG-00579.01) an die Änderungsflächen an.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine nach Art. 16 BayNatSchG i.V.m. mit § 39 BNatSchG; Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG geschützte Biotopflächen vorhanden.

Unmittelbar im Norden grenzt jedoch das Flachland-Biotop „Hecken und Feldgehölze westlich und nördlich Grafenkirchen“ (6641-0045-013) mit der Beschreibung „Hecken, naturnah (35 %);

Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (12 %); Magerrasen, bodensauer (5 %); Zwergstrauch- und Ginsterheiden (3 %)“ an.

Das Biotop erstreckt sich als lineare Struktur senkrecht zum Verlauf der Kreisstraße CHA 19 den Hang hinauf.

Flächen oder Gehölzstrukturen, die als Wald einzustufen sind und den Bestimmungen des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) unterliegen, sind nicht vorhanden.

Aufgrund der bereits intensiven landwirtschaftlichen Nutzung tragen die Flächen nicht zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bei. Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ihrer Verbreitung sowie der vorhandenen Biotoptypen nicht zu erwarten.

10.3.3 Schutzgut Boden

Die Flächen sind unversiegelt und werden als Acker/ Wiese/ Grünland mit Wechsel- und Dauerbewuchs genutzt.

Durch den vorhandenen, ehemals zum Unterstellen landwirtschaftlicher Maschinen genutzte Schuppen ist eine kleinteilige Versiegelung vorhanden.

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen Böden aus dem System Neoproterozoikum bis Karbon aus der Gruppe Meta-Sedimentgesteine der geologischen Einheit „Moldanubikum s. str., Metatektischer Biotit-Gneis“ vor, die wie folgt beschrieben werden: „meist hell-dunkel gebändert, z. T. feinlagig; mit Quarz-Mobilisaten; mit Einschaltungen von Kalksilikatgesteinen, feinkörnigen Biotit-Plagioklas-Gneisen“.

Laut der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen „harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert“ aus „Gneis, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus“ mit einer hohen bis sehr hohen, teils mittleren Tragfähigkeit vor: „in ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Baugrund, wechselnd mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein, z. T. Setzungsunterschiede möglich (qu wechselnd, unverwittert bis über 50 MPa, stark verwittert bis unter 1,25 MPa)“.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 liegen fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) (743) vor.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung beauftragt, bei der vier Schürfe im Änderungsbereich durchgeführt wurden. Aus diesen geht hervor, dass sich nach einem etwa 30 cm dicken Oberboden aus tonigem, sandigem, schwach kiesigem Schluff in steifer bis halbfester Konsistenz bis zur Erkundungsendtiefe schluffige, teilweise schwach kiesige Sande anschließen. Diese stellen Zersatzböden des anstehenden Festgesteines dar, in denen stark verwitterte Gesteinsbruchstücke enthalten sind.

Festgestein wurde nicht aufgeschlossen. Unterhalb der Aushubsohle ist jedoch mit einem Übergang zu schwach bis unverwittertem Festgestein zu rechnen.

Auf der Grundlage von Sickerversuchen wurde festgestellt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsbereich möglich ist.

Geotope sowie Georisiken sind nicht kartiert.

Es liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Naturgeschichte vor.

Informationen über Auffüllungen, Vorbelastungen, Altlasten und Dolinen sind nicht bekannt.

10.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb der Änderungsfläche ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

Im Westen befindet sich der Schindbergbach als offener Graben in einer Geländemulde, der weiter östlich in den Mühlbach mündet.

Die Änderungsfläche ist von Norden nach Süden geneigt. Das auf der Änderungsfläche bisher anfallende Niederschlagswasser fließt der Topografie folgend Richtung Südwesten in den straßenbegleitenden Graben zur CHA 19 ab.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder Wassersensible Bereiche sind nicht vorhanden.

Vorbelastungen des Grundwassers bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung, die umliegenden Straßen sowie die Siedlungsflächen.

Angaben über den mittleren höchsten Grundwasserstand liegen derzeit nicht vor.

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde weder Grund- noch Schichtenwasser angetroffen. Nach stärkeren oder langanhaltenden Niederschlägen können einzelne Stauwasservorkommen nicht ausgeschlossen werden.

10.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Grafenkirchen und ist von Norden nach Süden geneigt.

Östlich setzen sich Wohnbauflächen fort, das weitere Umfeld ist von land- und forstwirtschaftlichen Flächen geprägt.

Aufgrund der Lage und bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich um einen gering belasteten Raum mit guten Durchlüftungsqualitäten in Richtung Süden.

Trotz der infrastrukturellen und landwirtschaftlichen Prägung ist das Änderungsgebiet dennoch als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Änderungsgebiet vorhanden. Der Änderungsbereich hat aufgrund der Lage am Ortsrand und der Topografie eine eher geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Grafenkirchen. Die Kaltluft fließt in Richtung Süden in die freie Flur ab.

Großflächige Frischluftentstehungsgebiete bestehen durch die zusammenhängenden forst- und landwirtschaftlichen Flächen um Grafenkirchen. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor. Im Wirkungsbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

10.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Grafenkirchen und ist von Norden nach Süden geneigt.

Über die Änderungsfläche verläuft eine 20 kV-Freileitung mit Mast am Lohweg.

Östlich setzen sich Wohnbauflächen fort, das weitere Umfeld ist von land- und forstwirtschaftlichen Flächen geprägt.

Aufgrund der Lage und Topografie der Fläche entsteht eine Fernwirkung in Richtung Süden. Eine Fernwirkung/ Einsehbarkeit in Richtung Norden, Osten und Westen ist durch die umliegenden Wald- und Siedlungsflächen sowie die Topografie der Fläche eingeschränkt.

Innerhalb von Grafenkirchen prägen Wohngebäude mit Hausgärten, die Kirche St. Laurentius sowie Grünflächen das Ortsbild.

Im weiteren Umfeld prägen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen, Stromfreileitungen, Einzelgehöfte sowie zusammenhängende Waldflächen das Landschaftsbild.



Blick von Süden nach Norden auf die Kreisstraße CHA 19 mit straßenbegleitendem Graben und nach Norden ansteigender Änderungsfläche, rechts: ehem. Schuppen (aktuell ungenutzt)



Blick von Südwesten nach Nordosten über den Lohweg zum Ortseingang Grafenkirchen, links: Änderungsfläche mit Stromfreileitung, Mast und Böschung samt Bewuchs

10.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Sollten bei Bautätigkeiten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

10.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt.

10.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung (Bestandsaufnahme) und Auswertung von zur Verfügung stehenden Kartenmaterial. Sie beschränkt sich auf die nach dem Vorentwurf zur 9. Deckblattänderung möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

10.4.1 Schutzgut Mensch

Der Änderungsbereich wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Auf das Änderungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen der umliegenden Straßen sowie wohnbaulichen und landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld zeitweise ein.

Auf die angrenzenden Bauflächen sind unterschiedliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung und Nutzung zu erwarten. Gegenüber der bisherigen Situation können potentiell durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzung (Gerüche, Dämpfe, Erschütterungen) zusätzliche Belastungen auftreten, die in der Abwägung jedoch als nicht erheblich eingestuft werden.

Es ist von einer eher geringen Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen durch die Änderung im benachbarten Siedlungsgebiet auszugehen. Eine erhebliche Zunahme des innerörtlichen Verkehrs ist aufgrund der Flächengrößen nicht zu erwarten. Es ist zu vermuten, dass der Großteil der Verkehrsbewegungen direkt auf die Kreisstraße CHA 19 zu- und abfließen wird.

Während der Bauzeit können zusätzliche Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Bei länger andauernden Bautätigkeiten sollten ggf. Maßnahmen gegenüber schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) in Betracht gezogen werden.

Eine wesentliche Verschlechterung der Erschließungssituation durch die Änderung ist nicht zu erwarten, da weder Durchgangsverkehr entstehen wird noch landwirtschaftlich genutzte Wege überplant werden. Die bestehende Erschließung bleibt gänzlich erhalten.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die zukünftigen baulichen Anlagen zu erwarten. Durch entsprechende Festsetzungen auf nachfolgender verbindlicher

Bauleitplanebene (Gebäudehöhen, Randeingrünungen, Höhenbeschränkung der Gebäude, Mindestbegrünung etc.) können negative Auswirkungen vermieden werden.

Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerte gem. 26. BImSchV liegen nicht vor.

10.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Der Änderungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Durch die zukünftige Bebauung und Versiegelung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Der Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche ist unvermeidbar. Gegenüber den offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Änderungsbereich im Wesentlichen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie biologische Vielfalt aufweist und durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsflächen bereits anthropogen beeinflusst ist.

Ein Eingriff in das nördlich angrenzende Biotop ist weder zu erwarten noch vorgesehen. Sollte dies im weiteren Verfahren dennoch notwendig werden, ist hierfür ein entsprechender Ausgleich zu schaffen.

Gleiches gilt für den Gehölzbestand an der südöstlichen Böschung (öffentlicher Grund). Sofern dieser Bereich nicht für die Erschließung notwendig ist, sollen die Gehölze bestehen bleiben.

Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte oder Beeinträchtigung der Fluchtdistanz, sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und durch die heranrückende Bebauung an Landwirtschaftsflächen möglich, aufgrund von Ausweichlebensräumen im Umfeld des Änderungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Durch die verbindliche Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf verbindlicher Bauleitplanebene erfolgt ein Ausgleich für die zu erwartende Bebauung und Versiegelung. Hierdurch entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Gleiches gilt für die Festsetzung der Mindestbegrünung innerhalb der geplanten Bauflächen, die neue Lebensräume schafft.

10.4.3 Schutzgut Boden

Der Änderungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Durch den vorhandenen Schuppen im Süden ist bereits eine Teilversiegelung vorhanden.

Mit der Änderung erfolgt eine weitere Versiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen.

Auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend zerstört. Der unversiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Altlasten liegen nicht vor.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf der Änderungsfläche möglich.

Nichtsdestotrotz ist eine direkte Ableitung des auf den privaten Bauflächen anfallenden Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal und in ein Regenrückhaltebecken/ -raum vorgesehen. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den Schindbergbach.

Private Zisternen sind dennoch möglich, aber nicht zwingend erforderlich.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen und Nutzwasser in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich auszuschließen. Sofern dies im gesetzlichen Rahmen und der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Fälle sind jedoch grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

10.4.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine Wasserschutzgebiete oder wassersensiblen Bereiche betroffen.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts durch die Versiegelung, ein Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Beim Rammen oder Bohren von Fundamenten sind direkte Verbindungen zum Grundwasser nicht auszuschließen. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Wassersituation sind bei unfallfreiem Baubetrieb, einschlägiger Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten. Angaben zu bestehenden Drainagen liegen nicht vor.

Es wird angenommen, dass die Entwässerung gem. den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz erfolgt, sodass erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer vermieden werden können.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Änderungsflächen möglich. In der verbindlichen Bauleitplanung ist zu klären, ob das gesammelte Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen nicht versickert werden kann.

Auswirkungen auf die im Umfeld bestehenden Bachläufe sind nicht zu erwarten.

Generell sind erhebliche Auswirkungen durch die Einhaltung der Regeln der Technik, bei Nichtannahme von Unfallereignissen und der fachgemäßen Vorreinigung des Niederschlagswassers nicht zu erwarten.

Trotz geltender Vorschriften ist ein Eintrag von Sedimenten und Nährstoffen, vor allem bei Starkregen- oder Unfallereignissen, nicht vollständig ausschließbar. Diese Tatsache ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten.

10.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches sind durch die geplanten Nutzungen grundsätzlich nicht auszuschließen.

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage.

Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich. Im Untersuchungsgebiet bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden.

Bestehende Frischluftentstehungsgebiete sind von der Planung unberührt.

Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können negative Eingriffe minimieren.

10.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Umfeld der Änderungsfläche sind Einrichtungen wie Gebäude, Straßen, Stromfreileitungen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Eine bauliche Entwicklung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die vorhandene Situation abhängig vom Volumen, zulässigen Dachformen und der Höhe der baulichen Anlagen beeinträchtigen. Die Wahrnehmung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche wird sich gänzlich verändern.

Aufgrund der topografischen Lage ist eine Fernwirkung der bisher freien Flur in Richtung Süden zu erwarten. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist jedoch nicht zu erwarten. Die zukünftige Bebauung wird ausschließlich im Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsstrukturen von Grafenkirchen wahrgenommen werden.

Der westliche Ortsrand von Grafenkirchen wird durch die Änderung neu abgerundet.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann mit entsprechenden Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern und Randeingrünung eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimiert werden.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Auffinden von Bodendenkmälern ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen. Wesentliche oder beachtenswerte Blickachsen zu Baudenkmälern sind nicht betroffen.

10.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Die beschriebenen Eingriffe sowie notwendigen Ausgleichsmaßnahmen blieben aus. Eine zugeordnete Fläche würde nicht natur- und artenschutzrechtlich aufgewertet werden.

Der vorhandene Bedarf an Wohnbauflächen würde an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

10.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

10.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen werden für die verbindliche Bauleitplanebene vorgeschlagen:

- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen

- Festsetzung ortstypischer Dachfarben und -formen
- Festsetzung einer Randeingrünung
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der Grundstücke
- Verwendung autochthoner Gehölze
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung durch GRZ und GFZ
- Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Ausschluss von Werbeanlagen auf dem Dach sowie von Blink- und Wechsellicht
- Hinweis auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- verbindliche Zuordnung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und Maßnahmen unmittelbar am Ort des Eingriffs

10.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegenden Bedarf und dem Entwicklungsziel der Gemeinde Pemfling nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB/EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen.

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Versiegelung durch die 9. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten. Diese sind in den vorigen Kap. erläutert.

10.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind sowohl Flächen innerhalb als auch außerhalb des Änderungsbereiches vorgesehen.

10.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau auch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt und bewertet, wobei die Gemeinde die Untersuchungstiefe angemessen festlegt.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Bestandserhebung.

Zur Beurteilung der Schutzgüter Boden und Wasser erfolgte die Durchführung einer Baugrunduntersuchung.

Für die weiteren Schutzgüter sind keine gesonderten Gutachten vorgesehen.

10.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

Angaben zu Dolinen oder Grundwasserständen liegen nicht vor.

10.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen der 9. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans können sich für alle Schutzgüter ergeben.

Gemäß Leitfaden der Obersten Baubehörde "Der Umweltbericht in der Praxis" können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch keine konkreten Monitoringmaßnahmen definiert werden, da diese grundsätzlich nicht auf den Vollzug ausgelegt sind.

Daher werden auf nachfolgender Ebene des Bebauungsplanes Maßnahmen formuliert und verbindlich festgesetzt.

10.9 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

10.10 Zusammenfassung

Ziel der Bauleitplanung ist es, den konkret bestehenden Bedarf nach Wohnbauflächen an städtebaulich geeigneter Stelle in Grafenkirchen zu decken.

Damit soll eine Abwanderung von Wohnbevölkerung verhindert und die vorhandenen gemeindlichen Infrastrukturen langfristig gesichert werden.

Die Änderungsflächen knüpfen unmittelbar an den Siedlungsbestand von Grafenkirchen an.

Mit der 9. Deckblattänderung soll für die Änderungsfläche eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Es soll die Voraussetzung für die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden.

Konkrete Anfragen sowie der vorliegende Bedarf bedingen die Bauleitplanung. Der Gesamtumfang der Änderungsflächen umfasst ca. 1,9 ha.

Die Gemeinde hat sich aufgrund des Bedarfes und nach Prüfung verschiedener Standortalternativen für die Realisierung einer Entwicklungsfläche am westlichen Ortsrand von Grafenkirchen entschieden.

Der Änderungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und ist von Norden nach Süden geneigt.

Auf das Änderungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Straße und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld zeitweise ein.

Durch die Änderung ist mit einer Zunahme der Immissionen im Umfeld zu rechnen. Diese ist jedoch als gering einzustufen. Zur Erschließung können die vorhandenen Straßen im Umfeld genutzt werden.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lässt vorwiegend auf Vogelarten im Änderungsbereich schließen. Weitere geschützte Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten. Auswirkungen und Beeinträchtigungen sind durch die Veränderung der Lebensraumsituation zu erwarten.

Es ist ein Verlust landwirtschaftlicher Fläche bei der Realisierung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen anzunehmen. Durch Festsetzungen von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können auf nachfolgender verbindlicher Bauleitplanebene artenschutzrechtliche Hindernisse vermieden werden.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft sind keine erheblichen Auswirkungen bei entsprechender Ausführung im Rahmen der anerkannten Regeln und Vorschriften der Technik zu erwarten.

Im Umfeld wird sich durch die zu erwartende Bebauung das Orts- und Landschaftsbild ändern. Nachdem sich der Änderungsbereich im Anschluss an Straßen und den bestehenden Ortsrand von Grafenkirchen befindet, wird dieser weitgehend im Zusammenhang mit der Ortschaft wahrgenommen. Durch Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können negative Auswirkungen verringert werden.

Von weiteren erheblichen Auswirkungen ist nicht auszugehen.