

Gemeinde Reichenbach

8. Deckblattänderung Flächennutzungsplan Reichenbach

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



Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Anlass der 8. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Reichenbach ist die konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Reichenbach West.

Aufgrund des vorliegenden Bedarfes sowie der fehlenden Entwicklungsalternativen ist eine bedarfsgerechte Umwidmung land- und forstwirtschaftlicher Flächen in Wohnbauflächen notwendig.

Die Änderungsflächen knüpfen an die vorhandenen Siedlungsflächen von Reichenbach und deren Infrastrukturen an und umfassen rund 1,0 ha.

Da die Änderungsflächen bislang 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 8. Deckblattänderung soll auf vorbereitender Bauleitplanebene die rechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Reichenbach West 3“ geschaffen werden.

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

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

Die Regierung der Oberpfalz gab die Hinweise, sich ausführlich mit der Bedarfsermittlung für die vorliegende Änderung sowie den vorhandenen Innenentwicklungspotentialen auseinanderzusetzen. Auch die spornartige Entwicklung in die freie Landschaft sowie die Siedlungsanbindung erkannte sie als problematisch an. In der Folge wurde sich in der Abwägung mit einer detaillierten Bedarfsermittlung auseinandergesetzt sowie (auch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) für eine reduzierte Bauflächenentwicklung entschieden, die im weiteren Verfahren von der Regierung begrüßt wurden. Im Zuge des Genehmigungs- und zugehörigen Prüfverfahrens erfolgte die Einarbeitung einer detaillierten Bedarfsbegründung, die der Regierung erneut zur Stellungnahme vorgelegt und akzeptiert wurde.

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

Das Sachgebiet Immissionsschutz beim Landratsamt Cham äußerte durchweg Einverständnis.

Das Sachgebiet Naturschutz und Landschaftspflege beim Landratsamt Cham gab Hinweise zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, zum Kompensationsfaktor, insbesondere im Hinblick auf die Eingriffe in die bestehenden Biotopflächen, sowie den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Nach einem zusätzlichen Fachstellengespräch entschied sich die Gemeinde für eine Reduzierung des Änderungsbereiches, wodurch die bestehenden Biotope schlussendlich außerhalb der Änderungsfläche liegen. Eingriffe in die Biotope können somit vermieden und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild reduziert werden. Im weiteren Verfahren bestand Einverständnis mit der Deckblattänderung.

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

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

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg regte an, für das geplante Baugebiet die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser zu prüfen sowie ein Bodengutachten durchzuführen. Sofern keine Versickerung möglich sei, solle die Ableitung in die gemeindlichen Kanäle oder einen Vorfluter geprüft werden. Aufgrund der Lage und Topografie der Fläche sei bei Starkregen mit Erdabschwemmungen und wild abfließendem Wasser zu rechnen. Die Hinweise wurden in den Unterlagen ergänzt und für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham äußerten Bedenken zur Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen sowie zum Eingriff in den Waldbestand und gab Hinweise zur Umgestaltung bzw. Ersatzmaßnahmen, die für die Bebauungsplanebene zur Kenntnis genommen wurden.

Die Kreiswerke Cham bestätigten eine gesicherte Versorgung des Änderungsbereiches durch eine Ortsnetzerweiterung, eigene Anlagen seien von der Änderung nicht betroffen. Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung und zum Brandschutz wurden in der Begründung eingearbeitet.

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

Die Bayernwerk verwies auf den Schutz des Bestandes, der Sicherheit und des Betriebes ihrer Anlagen, die von der Änderung jedoch nicht betroffen sind und daher zur Kenntnis genommen werden konnten.

Zusammenfassung


Die 8. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Reichenbach widmet land- und forstwirtschaftliche Flächen in Allgemeine Wohnbauflächen um.

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

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

Gemeinde Reichenbach, den

30. SEP. 2021


Eduard Hochmuth, Erster Bürgermeister



GEMEINDE

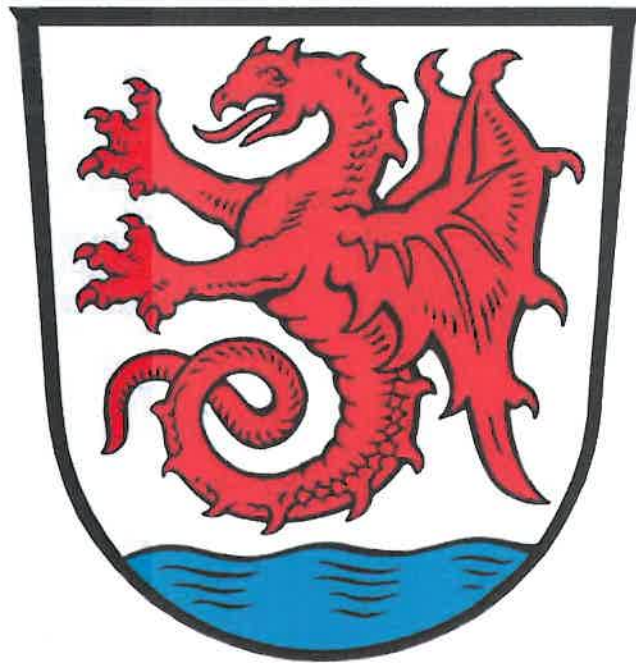
REICHENBACH

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



8. Deckblattänderung Flächennutzungsplan Reichenbach

- Begründung mit Umweltbericht -

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

© 2011 I. G. KO



Vorentwurfsfassung: 17.09.2020
Entwurfsfassung: 21.01.2021
Feststellungsfassung: 29.07.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensvermerke.....	4
2. Planzeichnung und Legende	5
3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung	7
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
4.1 Lage und Dimension.....	7
4.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung.....	8
4.3 Bauleitplanung.....	11
4.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung	11
4.3.2 Verbindliche Bauleitplanung	12
5. Bedarfsbegründung	12
6. Inhalte der Änderung	15
7. Städtebauliche Alternativenprüfung	15
7.1 Städtebauliche Aspekte der Standortwahl	15
7.2 Standortalternativen am Hauptort Reichenbach.....	15
7.3 Standortalternativen im Gesamtgemeindegebiet.....	17
7.4 Vorrang der Innenentwicklung	17
7.5 Zusammenfassung	17
8. Wesentliche Auswirkungen	18
8.1 Erschließung und technische Infrastruktur	18
8.2 Immissionsschutz	20
8.3 Denkmalschutz	21
8.4 Altlasten.....	22
8.5 Biotope	22
8.6 Natur- und Landschaftsschutz	22
8.7 Belange des Umweltschutzes	22
8.8 Artenschutzrechtliche Belange.....	23
8.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	25
8.9.1 Bedeutung für den Naturhaushalt.....	25
8.9.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs.....	25
8.9.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	26
9. Sonstiges	26
10. ANLAGE - Umweltbericht	27
10.1 Beschreibung der Planung.....	27
10.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	27
10.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	27

10.2	Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	27
10.2.1	Landesplanung / Regionalplanung	27
10.2.2	Landschaftsplan	28
10.2.3	Sonstige Fachpläne und Verordnungen	28
10.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	28
10.3.1	Schutzgut Mensch.....	28
10.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	28
10.3.3	Schutzgut Boden.....	29
10.3.4	Schutzgut Wasser	29
10.3.5	Schutzgut Klima / Luft	30
10.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	30
10.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	30
10.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	31
10.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	31
10.4.1	Schutzgut Mensch.....	31
10.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen	31
10.4.3	Schutzgut Boden.....	32
10.4.4	Schutzgut Wasser	32
10.4.5	Schutzgut Klima / Luft	33
10.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	33
10.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	34
10.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	34
10.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	34
10.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	35
10.5.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	35
10.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	35
10.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	35
10.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	35
10.9	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	35
10.10	Zusammenfassung	36

1. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Reichenbach hat in der Sitzung vom 24.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.07.2020 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 17.09.2020 hat in der Zeit vom 20.10.2020 bis 23.11.2020 stattgefunden. Hierzu erfolgte die Bekanntmachung am 14.10.2020, die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 17.12.2020 im Gemeinderat behandelt.

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 17.09.2020 hat in der Zeit vom 20.10.2020 bis 23.11.2020 stattgefunden. Hierzu erfolgte die Bekanntmachung am 14.10.2020, die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 17.12.2020 im Gemeinderat behandelt.

4. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 21.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2021 bis 27.04.2021 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 18.03.2021, angeschlagen an der Amtstafel am 18.03.2021, ortsüblich hingewiesen.


5. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 21.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 18.03.2021 bis zum 27.04.2021 beteiligt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats Reichenbach vom 29.07.2021 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 29.07.2021 festgestellt.

Reichenbach, den 30. SEP. 2021 
Eduard Hochmuth, Erster Bürgermeister




7. Das Landratsamt Cham hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 20.09.2021 AZ Bau-R-6100.1-2409-2020-FP gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Reichenbach, den 30. SEP. 21.1 
Eduard Hochmuth, Erster Bürgermeister




8. Ausgefertigt

Reichenbach, den 30. SEP. 21.1 
Eduard Hochmuth, Erster Bürgermeister



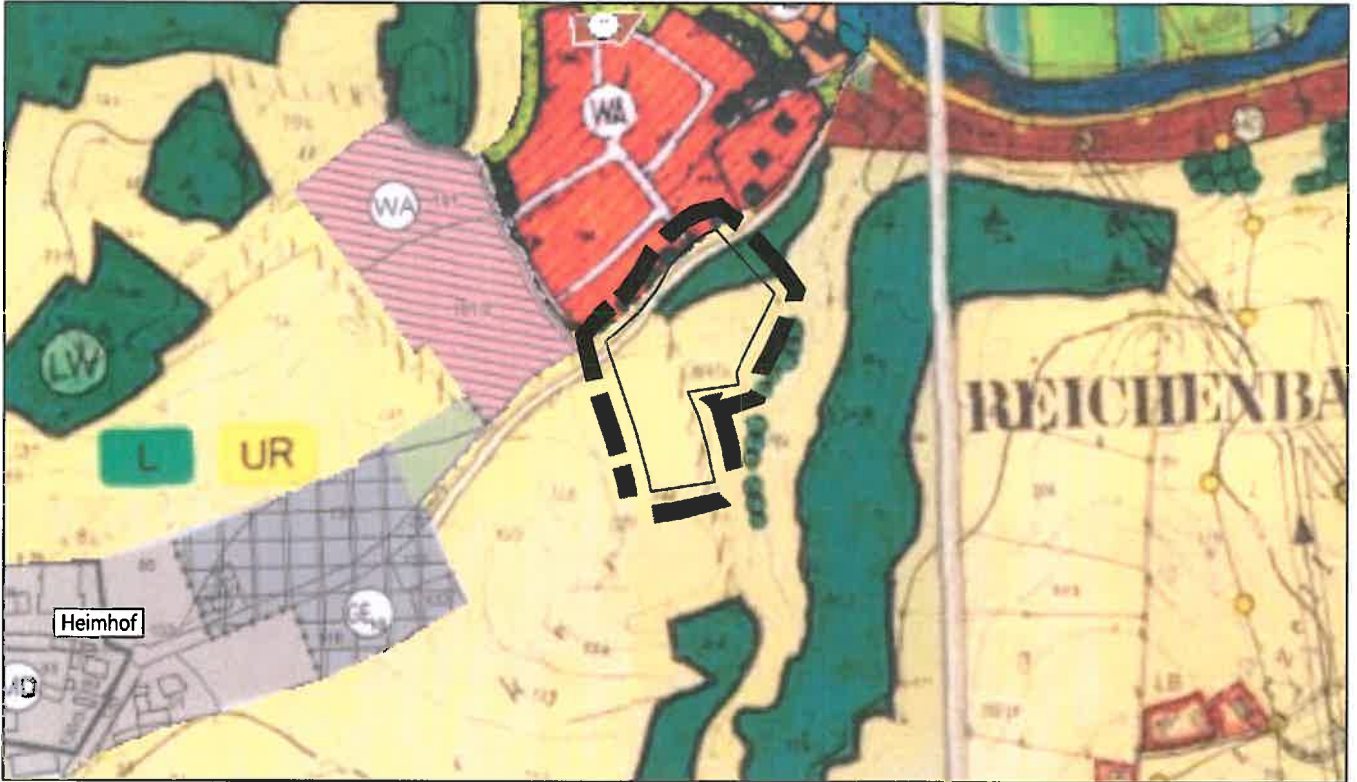
9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 30. SEP. 21.1 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Reichenbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Reichenbach, den 30. SEP. 21.1 
Eduard Hochmuth, Erster Bürgermeister

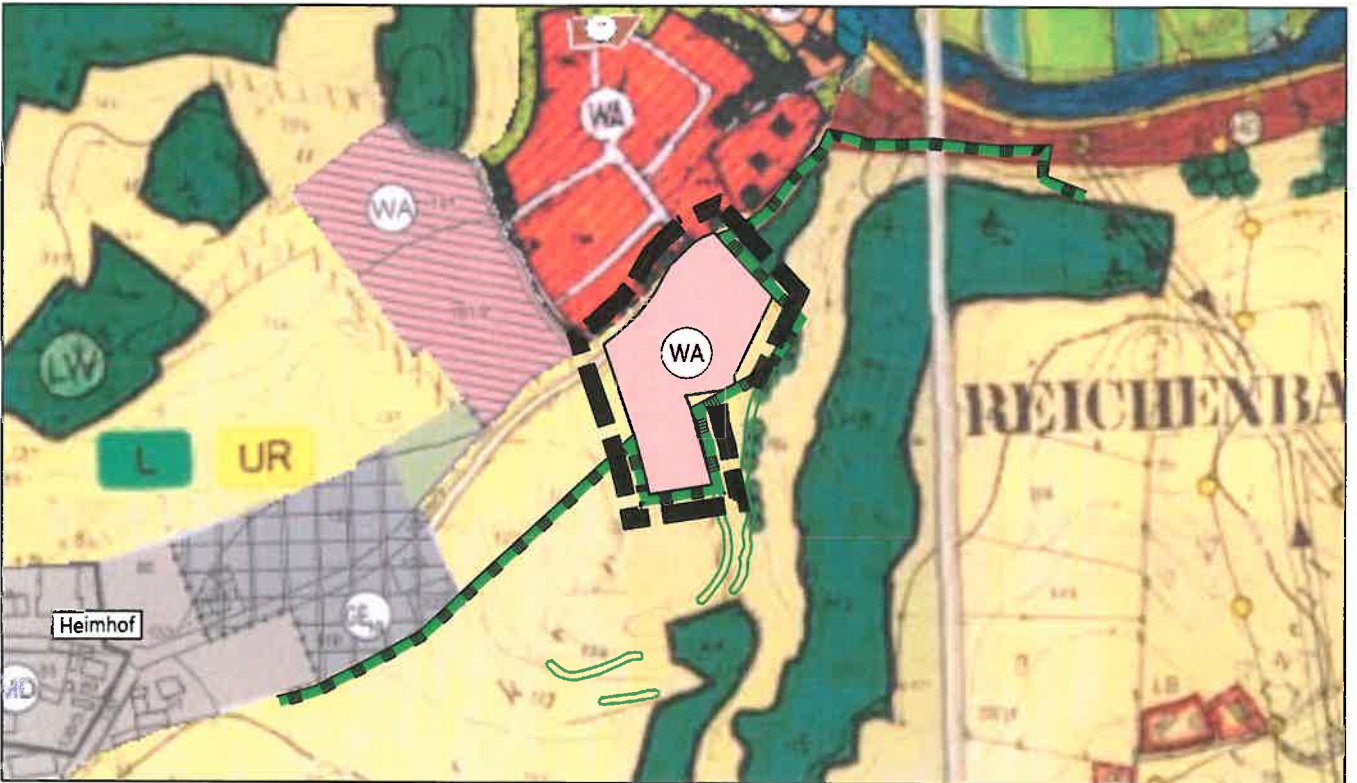


2. Planzeichnung und Legende

Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichenbach



8. Deckblattänderung







8. Deckblattänderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichenbach



Planzeichnung

Vorentwurf vom 17.09.2020
 Entwurf vom 21.01.2021
 Feststellungsfassung
 vom 29.07.2021

Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Biotop



M 1:5.000

Planverfasser:

ci **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 8. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Reichenbach ist die konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Reichenbach West (Heimhof).

Die stetig hohe Nachfrage ist mit der guten Anbindung an die Bundesstraße B 16, der landschaftlich reizvollen Lage am Kloster Reichenbach sowie im Tal des Regen zu begründen.

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

Im Gemeindegebiet Reichenbach sind derzeit nur vereinzelte freie Wohnbauflächen vorhanden. Diese befinden sich jedoch in Privateigentum und stehen somit nicht zur Verfügung.

Damit ist eine bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen in Wohnbauflächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig.

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

Die Gemeinde konnte die Änderungsflächen erfolgreich erwerben.

Die Änderungsflächen knüpfen dabei an die vorhandenen Siedlungsflächen von Reichenbach (West) an. Somit kann das Gebot der Siedlungsanbindung erfüllt werden. An deren Infrastrukturen kann ebenfalls angeknüpft werden.

Zusätzlich dazu soll der östliche Ortsrand von Reichenbach West neu abgerundet und hin zur freien Landschaft ausreichend eingegrünt werden.

Ziel der Änderung ist die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

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

Mit der 8. Deckblattänderung soll auf vorbereitender Bauleitplanungsebene die rechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Reichenbach West 3“ geschaffen werden.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Lage und Dimension

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

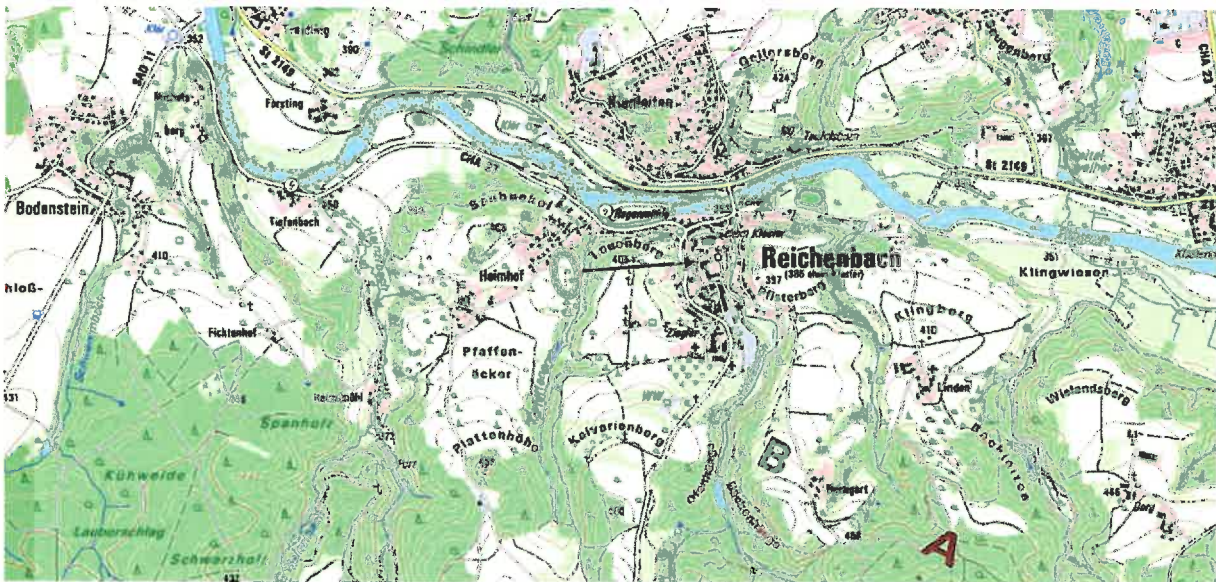
Die Änderungsflächen befinden sich am östlichen Ortsrand von Reichenbach West und sind ca. 500 m vom Ortskern (ehem. Kloster Reichenbach) entfernt.

Im Süden setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen fort. Im Nordosten und Osten grenzen Waldflächen an. Im Norden und Westen schließt sich die Heimhofstraße, die der Erschließung der Änderungsflächen dient, sowie bestehende Wohnbauflächen an.

Die Änderungsflächen sind von Südwesten nach Osten und Nordosten geneigt. Hin zum angrenzenden Waldbestand und zum Pfaffengraben bestehen außerhalb des Geltungsbereiches teilweise starke Böschungen und Terrassierungen.

Die Flächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker/Wiese/Grünland und in sehr geringem Umfang als Wald genutzt. Auf den Flächen sind zwei Holzschuppen sowie Gehölz- und Strauchstrukturen vorhanden.

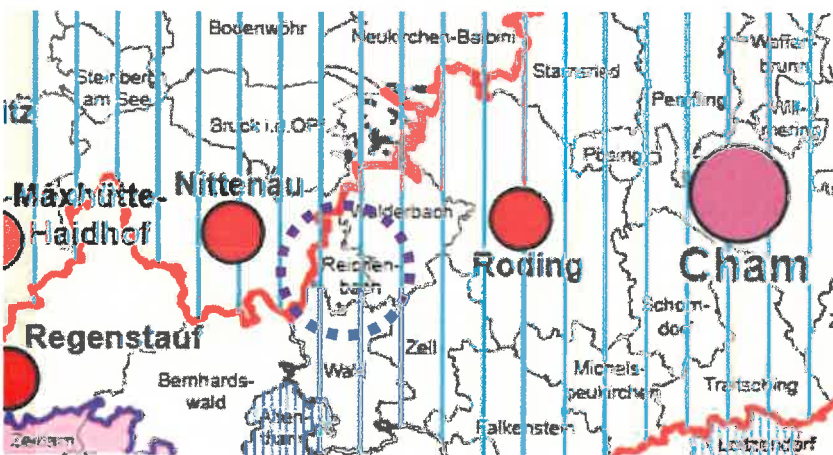
Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,0 ha.



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

4.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020** wird die Gemeinde Reichenbach dem allgemeinen ländlichen Raum (hellgelbe Fläche) mit besonderem Handlungsbedarf (blaue Schraffur) zugeordnet:



Auszug LEP 2020, Anhang 2 Strukturkarte

Im LEP werden folgende allgemeine Ziele (Z) und Grundsätze (G), bezogen auf die Siedlungsentwicklung, formuliert:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

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

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

1.1.3 Ressourcen schonen

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

1.2.2 Abwanderung vermindern

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

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

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

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 (G) Hohe Standortqualität

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

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

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

2.2.4 Vorrangprinzip

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

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

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

3.1 Flächensparen

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

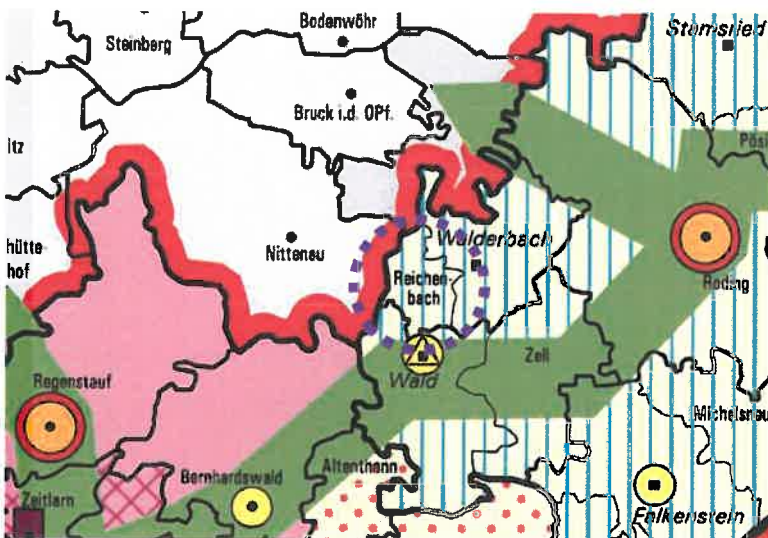
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

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

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

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



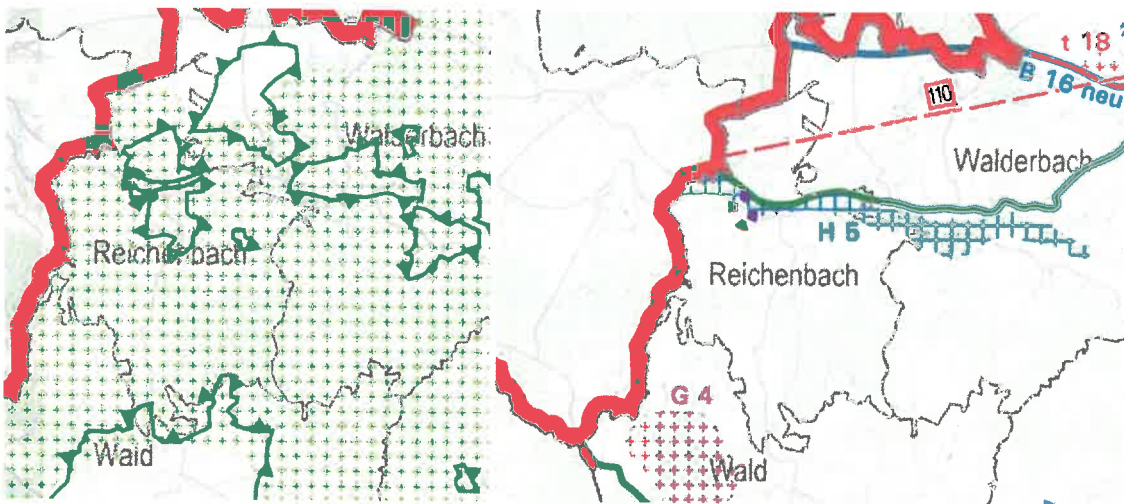
Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011, Karte 1 Raumstruktur

Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Dabei soll die Siedlungstätigkeit in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten besonders Rücksicht auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs nehmen.

Da es sich mit der vorliegenden Planung um eine landschaftsverändernde Maßnahme und neue Nutzung handelt, wurde nach Auffassung des Gemeinderates sorgfältig geprüft, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Dies ist den Ausführungen zur Bedarfs- und Standortbegründung zu entnehmen.

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

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



Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011, Karte 3 Landschaft und Erholung

Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011, Karte 2 Siedlung und Versorgung

4.3 Bauleitplanung

4.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

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

Hierin sind die Änderungsflächen als land- und forstwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Im Norden und Westen grenzen allgemeine Wohnbauflächen an. Im Süden und Osten setzen sich landwirtschaftliche Nutz- sowie Forstflächen fort. Weiter Richtung Westen befinden sich gewerbliche Bauflächen.

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

Parallel zur 8. 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.

4.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die nördlich und westlich angrenzenden Bauflächen sind dagegen als § 30er Bereiche zu bezeichnen. Hier entwickelten sich die Baugebiete „Reichenbach West“ und „Reichenbach West 2“, die jeweils allgemeine Wohnbauflächen festsetzen. Diese üben eine städtebauliche Prägung auf die Änderungsfläche aus.

Weiter Richtung Nordosten grenzt die Innenbereichssatzung Reichenbach an, weiter Richtung Westen die Gewerbeflächen Heimhof.

5. Bedarfsbegründung

Bei der Neuausweisung von Wohnbaugebieten ist ein konkreter und nachvollziehbarer Bedarfsnachweis auf Basis der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und der Fortschreibung der Einwohnerentwicklung für einem Zeitraum von 10 bis 15 Jahren zu führen. Dem auf diese Weise berechneten Wohnbaulandbedarf sind in einem nächsten Schritt die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung gegenüberzustellen.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes prognostiziert für die Gemeinde Reichenbach ein Einwohnerwachstum von 8,2 % bis zum Jahr 2032.

Daraus berechnet sich ein konkreter Wohnbaulandbedarf von 7,3 ha. Die Nachfrage nach Wohnbauland kann somit anhand der konkreten Darstellung des tatsächlichen Bedarfs belegt werden:

Wohnbaulandbedarfsberechnung		
Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes		
Bevölkerung im Jahr	2020	
Aktuelle Bevölkerung	1304	
Bevölkerungsprognose	8,2%	
für einen Zeitraum von Jahren	12	
Wohnungen		
Wohnungen je 1000 Einwohner	320	
Belegungsdichte (Einwohner / Wohnung)	3,125	
Wohnungen pro ha Gebäude- und Freifläche	7	
Weitere Prognosegrundlagen		
Jährlicher Auflockerungsbedarf	0,3%	
Prognosezeitraum in Jahren	12	
Prognoseergebnis für das Jahr		
Ab-/Zunahme der Einwohner	107	
Bedarf an Wohnungen aus Bevölkerungsentwicklung	34,217	35
Bedarf an Wohnungen aus Auflockerung	15,022	16
Bedarf an Wohnungen gesamt		51
Wohnbaulandbedarf		7,3 ha
Innenentwicklungspotential		5,0 ha
rechnerische Unterdeckung		2,3 ha

Zusätzlich zum statistisch berechneten Wohnbauflächenbedarf im Gemeindegebiet wird auf die Interessentenliste verwiesen, die bei der Gemeinde Reichenbach geführt wird und den tatsächlichen, konkreten Wohnbauflächenbedarf belegt.

Dem rechnerisch ermittelten Wohnbaulandbedarf sind nun die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung gegenüberzustellen. Dabei werden auch die Baulücken sowie vorhandene Mischgebietsgrundstücke mitberücksichtigt. Das „Kommunale Flächenmanagement“ des LfU wird dabei in das Regionalmanagementprojekt "Siedlungsmanagement" im Landkreis Cham überführt und die künftige Basis für die Flächennachweise bilden.

Die nachfolgenden Baulücken und Leerstände liegen in der Gemeinde Reichenbach vor:

Ortsteil	Fläche in m²	Baulücke				Leerstände	Summe
		Rückbehalt	Ortskern	Baugebiet (alt)	Baugebiet (neu)		
Kienleiten	30.238	7	11	4	6	1	
Reichenbach	19.842	3	7	2	7	1	
	50.080	10	18	6	13	2	49

Dabei sind die vorhandenen Baulücken differenziert zu betrachten. Bei den 10 Parzellen „Rückbehalt“ handelt es sich um Grundstücke, die die vormaligen Eigentümer der Grundstücke der Baugebiete (hier insbesondere: „Reichenbach West“, „Reichenbach West 2“ und „An der Jägerruitstraße Erweiterung 3“) nicht an die Gemeinde veräußert haben. Diese stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Bezüglich der 18 Baulücken im Ortskern wird versucht, mit den Eigentümern wegen eines Verkaufes bzw. einer Bebauung zu sprechen. Leider haben diese Verhandlungen bislang zu keinem Ergebnis geführt. Gleiches gilt für die 6 Baulücken in den „Baugebieten alt“. Hier handelt es sich überwiegend um Grundstücke aus dem Baugebiet „Kienleiten West“.

Nicht in die Betrachtung einbezogen werden können die 13 „Baulücken Baugebiete neu“, da diese Grundstücke erst mit einer Bauverpflichtung von 5 Jahren verkauft worden sind und diese Frist noch nicht abgelaufen ist. Die Bebauung des überwiegenden Teiles dieser Grundstücke steht unmittelbar bevor.

Die sich rechnerisch ergebende Unterdeckung von 2,3 ha ist tatsächlich noch viel größer, da die vorgenannten Flächen eigentlich zu berücksichtigten wären. Die Problematik im Zusammenhang mit dem Ziel 3.3 und dem Grundsatz 3.3 LEP wird durchaus gesehen.

Jedoch ist speziell im Falle des Ortsteils Reichenbach festzustellen, dass besser geeignete Siedlungseinheiten in der Abwägung aller Belange nach Auffassung der Gemeinde Reichenbach nicht vorhanden sind.

Das Ziel 3.3 enthält einige Ausnahmetatbestände, nach denen unter Umständen auch neuen Siedlungsflächen in nicht angebundener Lage zugestimmt werden kann. Von den dort aufgeführten Ausnahmen kommt die sog. „Topographieausnahme“ in Frage.

Demnach kann ausnahmsweise einem nicht angebundenes Standort zugestimmt werden, wenn „aufgrund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsachsen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist“. Dies setzt eine Prüfung von angebundenes Standortalternativen im gesamten Gemeindegebiet bzw. zumindest in den größeren Ortsteilen voraus.

In einem ersten Schritt sind die vorhandenen Baugebietsflächen im Hinblick auf vorhandene Reserveflächen zu überprüfen. Diesbezüglich wird auf die vorstehenden Ausführungen zu den

Baulücken verwiesen, die zum Ergebnis führen, dass keine hinreichend verfügbaren Reserven vorhanden sind.

In einem nächsten Schritt ist zu prüfen, inwiefern neue Baulandflächen an die bestehenden Bau- und Mischgebietsflächen angebunden werden können. Die fehlende Verfügbarkeit einzelner Grundstücke wird dabei nicht als alleiniger Grund angeführt, um grundsätzlich geeignete, d.h. angebundene Standorte auszuschließen.

Die Prüfung der Alternativen stellt dabei insbesondere auf Kriterien wie die Topographie, schützenswerte Landschaftsteile, Überschwemmungsgebiete, tangierende Hauptverkehrsachsen, usw. ab.

In der nachfolgenden Tabelle sind diese Standortalternativen aufgeführt und entsprechend bewertet:

Lage	Bewertung positiv	Bewertung negativ	Ergebnis Abwägung
östlich Gemeindeverbindungsstraße Heimhof (aktueller Planungsbereich)	Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen Nähe zur bestehenden Bebauung im Baugebiet Reichenbach West und Reichenbach West 2 gegeben Anbindegebot wird im weiteren Sinne erfüllt Grundstücksverfügbarkeit Siedlungsansatz südlich (westlich der Gemeindeverbindungsstraße Heimhofstraße mit Gewerbegebiet Heimhof) gegeben	Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Oberer Bayerischer Wald"	umsetzbar Änderung Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald" erforderlich
südöstlich des Baugebietes Reichenbach West 2 in Richtung Heimhof	Anschluss an bestehendes Baugebiet Reichenbach West 2	Heranrücken an Gewerbegebiet Heimhof Heranrücken an Biogasanlage Heimhof keine Grundstücksverfügbarkeit	nicht umsetzbar
nördlich Sonnhofstraße	Lage außerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Oberer Bayerischer Wald"	Aufbau einer vollständig neuen Erschließungslinie Ortsansicht (Kloster Reichenbach) ebenfalls ausufernde Bebauung in Landschaft keine Grundstücksverfügbarkeit	nicht umsetzbar
westlich CHA 25 (Hauptstraße) nach Landwirtschaft Orden	Lage außerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Oberer Bayerischer Wald"	Aufbau einer vollständig neuen Erschließungslinie Ortsansicht (Kloster Reichenbach) ebenfalls ausufernde Bebauung in Landschaft keine Grundstücksverfügbarkeit	nicht umsetzbar
Südlich Lindenstraße (Pfisterberg)	Lage außerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Oberer Bayerischer Wald"	Aufbau einer vollständig neuen Erschließungslinie Ortsansicht (Kloster Reichenbach) ebenfalls ausufernde Bebauung in Landschaft keine Grundstücksverfügbarkeit	nicht umsetzbar

Nach Auffassung der Gemeinde Reichenbach ist der gegenwärtige Standort für das Baugebiet in der Abwägung der geeignete Standort.

Aufgrund der Kerbtallagen im Ortsteil Reichenbach sowie der Rücksichtnahme auf denkmalrechtliche Belange wegen des Klostergebäudes und der gesamten Klosteranlage wird der Planungsbereich für städtebaulich vertretbar angesehen.

Die 8. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans (im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Reichenbach West 3“) werden in Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung gemäß Kapitel 4.2 gesehen.

Somit ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und damit eine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen notwendig, die nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass mit dem Wohngebiet ein neuer Siedlungsansatz östlich der Heimhofstraße geschaffen wird. Vor dem Hintergrund des nachgewiesenen Wohnbauflächenbedarfs und der fehlenden Standortalternativen (s.o.) wird an der Planungsfläche weiterhin festgehalten.

6. Inhalte der Änderung

Mit der vorliegenden 8. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Reichenbach soll der konkrete Bedarf nach Wohnbauflächen gedeckt werden

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

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

Die genannten Änderungen und Umwidmungen stellen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Reichenbach West 3“ dar.

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

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

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 östlichen Ortsrand von Reichenbach West.

7.2 Standortalternativen am Hauptort Reichenbach

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

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

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

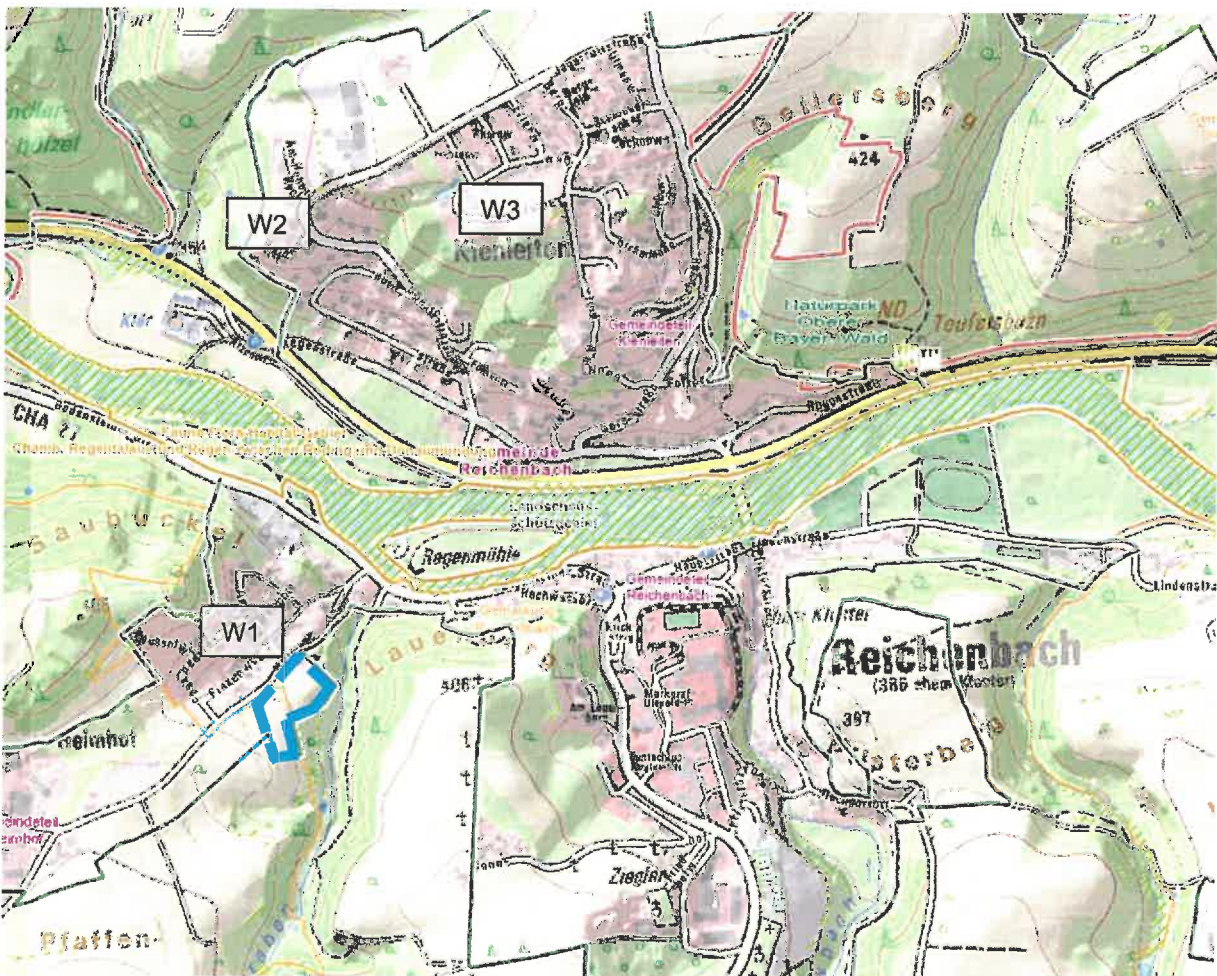
Innerhalb des historischen Ortskerns sind zwar vereinzelte, kleinteilige Baulücken vorhanden. Diese sind jedoch für eine verdichtete Innenentwicklung aus Gründen des Denkmalschutzes des Benediktinerklosters sowie zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ungeeignet.

Der Ortsteil Heimhof, ca. 600 m westlich vom Hauptort gelegen, zeichnet sich durch eine gewerbliche Entwicklung im Westen sowie die Entstehung von Wohngebieten aus, die sich in den vergangenen Jahren vom Regen aus in Richtung Westen entwickelt haben.

Mit den Baugebieten „Reichenbach West“ und „Reichenbach West 2“ (**W1**) finden sich größere, zusammenhängende Wohnbauflächen im Bereich Reichenbach West nordöstlich des Ortsteil Heimhof. Letzteres stammt aus dem Jahr 2018 und ist bereits erschlossen. Die darin enthaltenen Wohnbauflächen sind zwar teils unbebaut, aber bereits vollständig veräußert. Freie Bauflächen sind hier nicht verfügbar.

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

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



Darstellung der Änderungsflächen (blau) im Kontext der untersuchten Standortalternativen am Hauptort Reichenbach im Kontext mit dem Naturschutz, o.M.

Somit stehen am Hauptort auch keine freien Wohnbauflächen zur Verfügung.

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

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

7.3 Standortalternativen im Gesamtgemeindegebiet

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

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

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

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

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

7.4 Vorrang der Innenentwicklung

Bei der 8. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um die Neuausweisung von Wohnbauflächen in Reichenbach West.

Die Flächen schließen an die bestehenden Siedlungsflächen an und können über die bestehenden 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 Reichenbach und der Gesamtgemeinde ermittelt werden.

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

Ziel der 8. Deckblattänderung ist es, bedarfsgerecht dringend benötigte Wohnbauflächen zu entwickeln. Damit soll eine Abwanderung der Wohnbevölkerung vermieden werden.

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.

7.5 Zusammenfassung

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

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

Der konkrete Bedarf für die Änderungsflächen liegt durch zahlreiche Anfragen für Wohnbauflächen vor.

Die Änderungsflächen schließen im Osten an die bestehenden Siedlungsflächen von Reichenbach West an und sind über die Heimhofstraße ausreichend erschlossen.

Mit der vorliegenden Neuausweisung von 1,0 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 allgemeinen Wohnbauflächen.

8. Wesentliche Auswirkungen

8.1 Erschließung und technische Infrastruktur

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung der Änderungsflächen erfolgt über die Heimhofstraße im Norden und Westen. Diese ist ausreichend dimensioniert.

In etwa 360 m nördlicher Entfernung verläuft die Staatsstraße St 2149, in ca. 2 km nordöstlicher Richtung die Kreisstraße CHA 28. Über diese besteht eine Verbindung zur Bundesstraße B 16, ca. 2,5 km nördlich entfernt.

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

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung der Änderungsflächen mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Leitungen der Kreiswerke Cham gesichert.

Schmutzwasserentsorgung

Die Änderungsflächen können an die zentrale Abwasserbeseitigung der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach angeschlossen werden.

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

Für die Änderungsflächen selbst wird ein Trennsystem empfohlen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den Änderungsflächen anfallende Niederschlagswasser fließt bislang der Topografie folgend in Richtung Nordosten und Osten ab.

Ein detailliertes Bodengutachten liegt derzeit nicht vor. Aktuelle Informationen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen ebenfalls nicht vor.

Das im Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser ist, sofern keine Versickerung möglich ist, im Gebiet zurückzuhalten und/oder (un)gedrosselt über den Niederschlagswasserkanal in der Heimhofstraße abzuleiten.

Die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers werden im Vorfeld weiterer Planungsschritte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Reichenbach West 3 durch geeignete Maßnahmen (Baugrunduntersuchung, Sickerversuche, Ermittlung der Grundwasserstände) geklärt.

Sind die Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers nicht gegeben (ungünstige Boden- oder Grundwasserverhältnisse), wird die Möglichkeit des Einleitens in ein Gewässer untersucht. Soll das anfallende Niederschlagswasser über den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden, wird überprüft, ob die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis die zusätzlich angeschlossenen Bauparzellen abdeckt oder angepasst werden muss.

Privat gesammeltes Niederschlagswasser kann als Brauchwasser genutzt werden.

Grund-, Hang- und Schichtenwasser

Aufgrund der Topografie der Änderungsflächen ist ein hoher Grundwasserflurabstand anzunehmen.

Oberirdische Gewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

In ca. 35 m östlicher Richtung befindet sich der Pfaffengraben in einer Geländemulde.

Das Änderungsgebiet befindet unterhalb landwirtschaftlicher Flächen mit einer Hangneigung. Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Unter ungünstigen Umständen (Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) können Erdabschwemmungen und wild abfließendes Wasser zu Schäden führen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Reichenbach West 3 abgearbeitet werden. Um Schäden zu vermeiden, wird auf bauliche Vorsorgemaßnahmen eingegangen werden, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.

Für alle Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können (z. B. Baugrunderkundungen, Gebäudegründungen, Bohrungen, etc.), gilt die Anzeigepflicht nach § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG. Für die Bauwasserhaltungen gilt die Erlaubnispflicht nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 BayWG.

Brandschutz

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt. Die Heimhofstraße verfügt über eine ausreichende Breite für den Rettungsverkehr.

Bei der Anlage neuer Verkehrsflächen ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ 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 Anlage von privaten Löschwasserzisternen wird empfohlen.

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

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

Stromversorgung, Telekommunikation

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

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

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb bestehender Anlagen wird nicht beeinträchtigt werden.

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

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Cham. Die Heimhofstraße 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

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich ca. 80 m nordöstlich im Baugebiet „Reichenbach West“ und ist über den Saubuckelweg erreichbar. Von der Darstellung eines Kinderspielplatzes auf FNP-Ebene wird daher verzichtet.

8.2 Immissionsschutz

Straßenlärm

Nördlich der Änderungsflächen verläuft die Heimhofstraße, die als Orts-/ Anwohnerstraße einzustufen ist.

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

In etwa 360 m nördlicher Entfernung verläuft die Staatsstraße St 2149, in ca. 2 km nordöstlicher Richtung die Kreisstraße CHA 28. Aufgrund der Distanz sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die geplanten Wohnnutzungen mit entsprechendem Quell- und Zielverkehr ist mit einem Anstieg des Verkehrslärms auf der Heimhofstraße 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 Verkehrsbewegungen werden sich voraussichtlich nicht in die umliegenden Baugebiete erstrecken, sondern direkt in Richtung Hauptort bzw. zur Kreisstraße CHA 27 bewegen. Eine Zunahme des Verkehrs sowie der Emissionen in den umliegenden Baugebieten ist somit nicht zu erwarten.

Gewerbelärm

Weiter Richtung Westen besteht das Gewerbegebiet „Heimhof“. Hier entstehen bereits Immissionen durch den betriebsbedingten Zu- und Ablieferverkehr.

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

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

Der Bebauungsplan „Heimhof“ setzt ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung fest und Betriebe schalltechnisch kontingentiert, da mit den anderen Baugebieten „Reichenbach West“ bereits Wohnnutzungen im Umfeld vorhanden sind.

Damit sind keine negativen Auswirkungen auf die geplanten Wohnnutzungen zu erwarten.

Landwirtschaft

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweilig durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

8.3 Denkmalschutz

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

Das nächstgelegene Bodendenkmal „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. Benediktinerklosters Reichenbach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen sowie abgegangener Gebäude“ (D-3-6840-0012) befindet sich ca. 500 m östlich entfernt im Ortskern von Reichenbach.

Eine negative Beeinträchtigung durch die Änderung ist aufgrund der Distanz nicht zu erwarten.

Das Landschaftsprägende Denkmal des Benediktinerklosters Reichenbach (D-3-72-149-2) befindet sich ebenfalls hier.

Eine negative Beeinträchtigung des Denkmals sowie des Orts- und Landschaftsbildes durch die Änderung sind nicht zu erwarten, da die Einsehbarkeit der Änderungsflächen durch die angrenzenden Waldflächen sowie Böschungen beeinträchtigt ist. Somit sind die Änderungsflächen weder vom Kloster aus sichtbar, noch ist die Klosteranlage von den Änderungsflächen aus einsehbar. Damit kann eine Fernwirkung, bezogen auf das Landschaftsprägende Denkmal, ausgeschlossen werden.

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 Kunstdenkmalflegerische Belange sind nicht berührt.

8.4 Altlasten

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

8.5 Biotope

Unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich Flächen, die gemäß Art. 16 BayNatSchG i.V.m. mit § 39 BNatSchG; Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG als Biotopflächen kartiert sind:

- „Hecken in der Gegend um Heimhof“ (6840-0048-006), 100 % naturnahe Hecke
- „Hecken in der Gegend um Heimhof“ (6840-0048-007), 100 % naturnahe Hecke

Die Hecken erstrecken sich als lineare Strukturen entlang der östlichen Böschungen hin zum Pfaffengraben.

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 kein Eingriff durch die Bebauung und Erschließung in die Biotopflächen zu erwarten. Ein entsprechender Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Im nördlichen Änderungsbereich sind jedoch Flächen betroffen, die als Waldflächen einzustufen sind und den Bestimmungen des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) unterliegen. Für Eingriffe in diese Flächen ist ein entsprechender Ausgleich auf verbindlicher Bauleitplanebene zu schaffen.

8.6 Natur- und Landschaftsschutz

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

Im Osten und Süden 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 LSG empfohlen.

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

8.7 Belange des Umweltschutzes

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

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

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

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

8.8 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

Zur vorbereitenden Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen. Für die verbindliche Bauleitplanebene wird eine artenschutzrechtliche Begehung durch einen Biologen jedoch als notwendig erachtet, da amtlich kartierte Biotopflächen im Änderungsbereich vorhanden sind.

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

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

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

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

Bei Realisierung des Änderungsbereiches können Brutplätze der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Eine Betroffenheit von hecken- und waldbewohnenden Arten kann 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 Baufelddräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen Baugebietsflächen (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar.

Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

Zudem ist zu beachten, dass der Änderungsbereich bereits an bestehende Siedlungs- und Erschließungseinheiten angrenzt und so bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate einwirken. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- oder Verbundstrukturen ist daher nicht zu erkennen.

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die Siedlungsflächen von Reichenbach bereits durch anthropogene Strukturen einschließlich deren Beeinträchtigungen (Hauptstraße, Verkehr, landwirtschaftliche Nutzung, Siedlungen etc.) beeinflusst 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.

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

Zusammenfassendes Ergebnis

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

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

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

8.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

8.9.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

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

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten / Lebensräume	intensiv genutzte Acker-/Wiesen-/Grünlandfläche, Wechselgrünland und Waldflächen, Gehölz- und Strauchbestände im nordöstlichen Randbereich, im Umfeld forst- und landwirtschaftliche Flächen vorhanden, angrenzend Straßen/Bebauung vorhanden, Lage angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet	mittel
Boden	Landwirtschaftlich geprägt, geringe Deckschicht, durchschnittliche natürliche Bodenfruchtbarkeit	gering
Wasser	vermutl. hoher Grundwasserflurabstand, angrenzende Oberflächengewässer (Pfaffengraben), kein wassersensibler Bereich, vermutlich keine Versickerung möglich	gering
Klima/Luft	östlicher Ortsrand von Reichenbach West, Fläche von zwei Seiten baulich geprägt, Fläche nach Nordosten und Osten 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	östlicher Ortsrand von Reichenbach West, Fläche von zwei Seiten baulich geprägt, Flächen nur im Zusammenhang mit Siedlungsbestand wahrnehmbar, Fernwirkung und Einsehbarkeit Richtung Osten und Nordosten durch Waldbestand eingeschränkt, Umfeld landwirtschaftlich, wohnbaulich und gewerblich geprägt, Vorbelastung durch technische Einrichtungen	gering
Zusammengefasst:		gering

8.9.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Eine überschlägige Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen ergab:

Nutzung	Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenumfang (Spanne)
Allgemeines Wohngebiet	10.050 m ²	0,3 – 0,6*	3.015 – 6.030 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 0,3 – 0,6 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 voraussichtlich innerhalb und im nahen Umfeld des Änderungsbereiches möglich. Geplant ist u.a. das Anlegen einer Streuobstwiese.

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 Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichenbach 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 sowie der vorliegende Bedarf bedingen die Bauleitplanung. Der Gesamtumfang der Änderungsflächen umfasst ca. 1,0 ha.

Der Änderungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich als Acker/Grünland genutzt und ist von Südwesten nach Nordosten und Osten geneigt. Die Flächen schließen unmittelbar an den Siedlungsbestand von Reichenbach West und Heimhof an.

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

Mit der 8. Deckblattänderung soll auf vorbereitender Bauleitplanungsebene die rechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Reichenbach West 3“ 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 aus der Dimensionierung der Änderungsfläche heraus. Es galt die Frage zu beantworten, in wie weit man in die bestehenden Grün- und Waldflächen eingreifen bzw. das natürlich vorhandene Gelände verändern möchte. Schlussendlich entschied sich der Gemeinderat für eine Umwidmung im vorliegenden Ausmaß.

Im Rahmen einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes Reichenbach 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 Reichenbach dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

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

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

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

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

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

10.2.2 Landschaftsplan

Ein separater oder integrierter Landschaftsplan besteht für die Gemeinde Reichenbach 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 Änderungsflächen befinden sich am östlichen Ortsrand von Reichenbach West.

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

Die Änderungsflächen werden erschlossen über die Heimhofstraße im Norden. Hier besteht kein straßenbegleitender Fußweg.

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

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen in unmittelbarer Nähe sind nicht bekannt.

Die Änderungsflächen sind von Südwesten nach Nordosten und Osten geneigt und wurden bislang landwirtschaftlich als Acker/Wiese/Grünland genutzt.

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

Regionale Wander- und Radwege sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Im Tal des Pfaffengrabens verläuft der Pfaffengrabenweg, entlang der Heimhofstraße verläuft der Wanderweg Nittenau – Walderbach. Im Tal des Regen verläuft der Regental-Radweg.

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 Osten und Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (ID LSG-00579.01) an die Änderungsflächen an.

Im östlichen Änderungsbereich sind Flächen, die gemäß Art. 16 BayNatSchG i.V.m. mit § 39 BNatSchG; Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG als Biotopflächen kartiert sind, vorhanden: „Hecken in der Gegend um Heimhof“ (6840-0048-006 und -007), 100 % naturnahe Hecke.

Im Osten grenzen als Wald einzustufende Flächen an.

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 zwei Holzschuppen ist eine kleinteilige Versiegelung bereits vorhanden.

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

Ein detailliertes Bodengutachten liegt derzeit nicht vor, wird aber spätestens im Zuge der Erschließungsplanung empfohlen. Es ist davon auszugehen, dass eine Versickerung im Änderungsbereich nicht möglich ist.

Die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers werden im Vorfeld weiterer Planungsschritte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Reichenbach West 3 durch geeignete Maßnahmen (Baugrunduntersuchung, Sickerversuche, Ermittlung der Grundwasserstände) geklärt.

Geotope sowie Georisiken sind nicht kartiert.

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

Informationen über Vorbelastungen, Altlasten und Dolinen sind nicht bekannt.

10.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb der Änderungsflächen sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Im Osten grenzt der Pfaffengraben als offener Graben in einer Geländemulde an, der in den Fluss Regen mündet.

Die Änderungsflächen sind von Südwesten nach Nordosten und Osten geneigt. Das auf den Änderungsflächen bisher anfallende Niederschlagswasser fließt der Topografie folgend Richtung Nordosten 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 Grundwasserflurabstand sowie eine hydrogeologische Beurteilung liegen derzeit nicht vor.

Die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers werden im Vorfeld weiterer Planungsschritte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Reichenbach West 3 durch geeignete Maßnahmen (Baugrunduntersuchung, Sickerversuche, Ermittlung der Grundwasserstände) geklärt.

10.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Reichenbach West und ist von Südwesten nach Nordosten und Osten geneigt. Nördlich 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 Norden und Osten. 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 Reichenbach und Heimhof. Die Kaltluft fließt in Richtung Nordosten in die freie Flur ab.

Großflächige Frischluftentstehungsgebiete bestehen durch die zusammenhängenden forst- und landwirtschaftlichen Flächen um Heimhof. 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 östlichen Ortsrand von Reichenbach West und ist von Südwesten nach Nordosten und Osten geneigt.

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

Aufgrund der Lage und Topografie der Flächen entsteht eine Fernwirkung in Richtung Osten und Norden. Eine Fernwirkung/ Einsehbarkeit ist jedoch durch die umliegenden Waldflächen eingeschränkt.

In rund 500 m östlicher Richtung ist das Landschaftsprägende Denkmal des Benediktinerklosters im historischen Ortskern von Reichenbach entfernt. Eine Sichtbeziehung oder Einsehbarkeit der Änderungsflächen ist durch die genannten Waldflächen ebenfalls nicht gegeben. Somit sind die Änderungsflächen weder vom Kloster aus sichtbar, noch ist die Klosteranlage von den Änderungsflächen aus einsehbar. Dasselbe gilt für die Wirkung auf das nahe Regental. Damit kann eine Fernwirkung, bezogen auf das Landschaftsprägende Denkmal und den Naturraum, ausgeschlossen werden.

Innerhalb von Reichenbach West und Heimhof prägen Wohngebäude mit Hausgärten sowie Gewerbe- und landwirtschaftliche Betriebe das Ortsbild.

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

10.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Änderungsflächen 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 8. 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, gewerblichen 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 durch Zu- und Ablieferung ist aufgrund der Flächengrößen jedoch nicht zu erwarten.

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 Bauleitplalebene (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.

Es sind Eingriffe in die vorhandenen Biotopflächen zu erwarten. Hierfür ist ein ausreichender Ausgleich zu schaffen.

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 Ausweichlebensräume 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. Auf den Flächen stehen bereits zwei Holzschuppen.

Mit der Änderung erfolgt eine Teilversiegelung 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.

Angaben über Altlasten liegen nicht vor.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Änderungsflächen vermutlich nicht möglich. Deswegen sind private Rückhaltungen in Form von Zisternen o.ä. oder eine Ableitung von Niederschlagswasser notwendig.

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 Versiegelung und 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 vermutlich nicht möglich. Deswegen sind private Rückhaltungen in Form von Zisternen o. ä. oder eine Ableitung von Niederschlagswasser notwendig.

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 Nordosten und Osten 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 Reichenbach wahrgenommen werden.

Der östliche Ortsrand von Reichenbach West 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 Baudenkmalern 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 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
- Festsetzungen zum Oberflächenwasserrückhalt auf den Privatflächen
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung durch GRZ und GFZ
- Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Ausschluss von Werbeanlagen auf dem Dach und Ausschluss von Blink- und Wechsellicht
- Hinweis auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Festsetzung zugeordneter Ausgleichsflächen 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 Reichenbach 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 8. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten. Diese sind in den vorigen Kapiteln erläutert.

10.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind Flächen innerhalb 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 durch eine Ortsbegehung. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Bestandserhebung.

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 Altlasten, Dolinen oder Grundwasserstände liegen nicht vor.

10.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen der 8. 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 vorliegenden Bedarf an Wohnbauflächen an städtebaulich geeigneter Stelle in Reichenbach zu decken.

Damit soll eine Abwanderung von Wohnbevölkerung verhindert werden.

Die Änderungsflächen knüpfen unmittelbar an den Siedlungsbestand von Reichenbach an.

Mit der 8. Deckblattänderung soll für die Änderungsflächen 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. 1,0 ha.

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

Der Änderungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und ist nach Nordosten und Osten geneigt.

Auf das Änderungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Straße, Gewerbe 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 Reichenbach West befindet, wird dieser weitgehend im Zusammenhang mit der Ortschaft wahrgenommen. Durch Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen verringert werden.

Von weiteren erheblichen Auswirkungen ist nicht auszugehen.