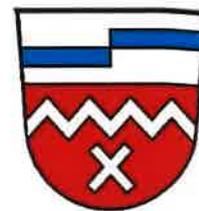


## **Gemeinde Pemfling**

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Grafenkirchen West“ im Ortsteil Grafenkirchen**



#### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

##### Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der verbindlichen Bauleitplanung ist die konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Grafenkirchen.

Die Planungsflächen, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurden, knüpfen an die vorhandenen Siedlungsflächen von Grafenkirchen an, können hierüber erschlossen werden und umfassen rund 2,5 ha.

Da der Geltungsbereich zu Beginn des Verfahrens zum Teil in einem Landschaftsschutzgebiet lag, wurde frühzeitig eine Herausnahme aus diesem beantragt und für positiv beschieden.

Die Planungsflächen sollen einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung zugeführt werden, bedarfsgerecht bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Wohnbauflächen umwidmen sowie den westlichen Ortsrand von Grafenkirchen neu abrunden.

##### 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 äußerte, dass die Bauleitplanung in Einklang mit dem Ziel der Siedlungsanbindung steht. Für die statistische Bedarfsermittlung wurde angeregt, die ange-setzte Prognose der zukünftigen Belegungsdichte zu reduzieren sowie die aktuellen Reserveflächen mit in die Betrachtung einfließen zu lassen. Die Anregungen wurden im weiteren Verfahren ergänzt. Zuletzt wurden die Planunterlagen an die genehmigte Herausnahme der Planungsflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet angepasst, was Zustimmung fand.

Das Sachgebiet Technisches Bauwesen beim Landratsamt Cham gab klarstellende Hinweise zum Satzungsumgriff, zur Planzeichnung sowie zum Thema Landschaftsschutzgebiet, 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 bat darum, das nördlich angrenzende Biotop zu erhalten, wovon abgesehen wurde, da dieses außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Die Festsetzung der nördlichen und nordöstlichen Randeingrünung auf öffentlichen statt auf privaten Flächen stehen fehlende Zufahrtsmöglichkeiten sowie fehlende Flächenverfügbarkeiten entgegen. Außerdem wurde auf zu beachtende Rodungszeiträume hingewiesen, die in den Planunterlagen ergänzt. Der noch offene Ausgleichsflächenbedarf wurde im weiteren Verfahren im Bereich des Regenrückhaltebeckens verbindlich zugeordnet. Ansonsten bestand, vorbehaltlich einer Zustimmung des Kreistages für die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet, Einverständnis mit der Planung.

Das Sachgebiet Gartenkultur und Landespflege bat um Festsetzungen zu Material und Gestaltung von Zäunen sowie um Straßenbäume, wovon aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit abgesehen wurde. Daneben bat es um eine zusätzliche südliche Randeingrünung auf

Privatgrund, wovon aufgrund der bestehenden Straßengehölze entlang des Lohwegs sowie der südlichen Grünfläche für das Regenrückhaltebecken (Ausgleich) abgesehen wurde.

Das Sachgebiet Wasserrecht gab Hinweise zur Versickerung, Ableitung von Niederschlagswasser sowie zu bestehenden oder neu zu beantragenden wasserrechtlichen Genehmigungen, was für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen wurde.

Das Sachgebiet Brandschutz beim Landratsamt Cham äußerte keine Bedenken zur Planung.

Das Sachgebiet Tiefbau beim Landratsamt Cham gab zu bedenken, dass der Anschluss an die Kreisstraße richtlinienkonform auszuführen und vorab eine Vereinbarung abzuschließen ist, was für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen wurde.

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg gab den Hinweis, die Aussagen in den Planunterlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers zu vereinheitlichen, dem nachgegangen wurde.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham äußerte Einvernehmen mit der Planung, bat jedoch um eine ordnungsgemäße Pflege der Randeingrünungen und wies auf die zu duldbaren Emissionen der umliegenden Landwirtschaftsflächen hin, was in den Planunterlagen ergänzt wurde.

Die Kreiswerke Cham äußerten keine Einwände zur Planung.

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. begrüßte die sparsamen Grundstücksgrößen sowie die Absicht, einen Bauzwang auf die Flächen zu legen. Darüber hinaus bat es um die private Nutzung von Niederschlagswasser und regenerativer Energien, was in die textlichen Hinweise aufgenommen wurde. Von Festsetzungen zur Dämmung und Heizung wurde aufgrund der fehlenden städtebaulichen Erforderlichkeit abgesehen.

Die Bayernwerk verwies auf den Schutz des Bestandes, der Sicherheit und des Betriebes ihrer bestehenden Anlagen, die in den Hinweisen aufgenommen und für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen wurden.

#### Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Grafenkirchen West“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet am westlichen Ortsrand von Grafenkirchen in einem Umfang von rund 2,5 ha fest.

Damit soll die vorhandene Wohnbauflächennachfrage in der Gemeinde Pemfling in städtebaulich sinnvoller Lage gedeckt werden.

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

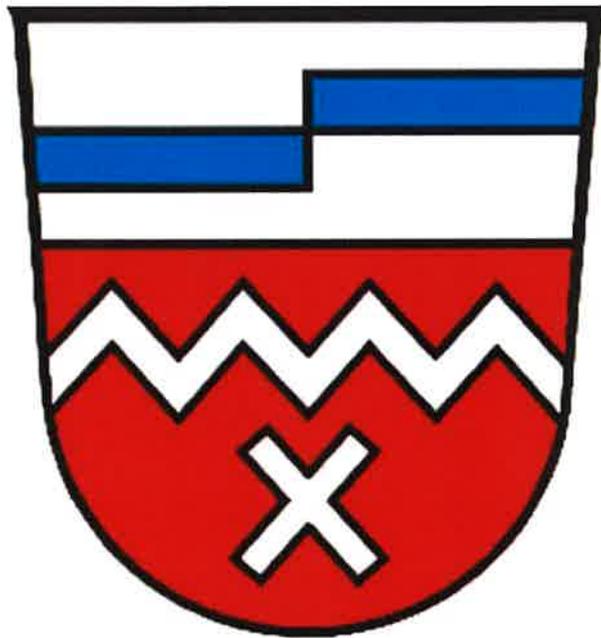
Gemeinde Pemfling, den 24. AUG. 2021

  
\_\_\_\_\_  
Franz Haberl, Erster Bürgermeister



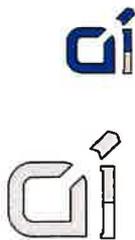
GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

PEMFLING  
CHAM  
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Grafenkirchen West“  
im Ortsteil Grafenkirchen**

Planverfasser:

 **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
SI - 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](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

Vorentwurfsfassung: 29.03.2021  
Entwurfsfassung: 31.05.2021  
Satzungsfassung: 16.08.2021

## Inhaltsverzeichnis

### Satzung

<b>1</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Planzeichnung und Legende</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Lageplan</b> .....	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO</b> .....	<b>12</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
4.2.1	Zulässige Grund-/ Geschoßfläche.....	12
4.2.2	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	12
4.2.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) .....	12
4.3	Höhenlage baulicher Anlagen.....	12
4.4	Weitere Festsetzungen zu den baulichen Anlagen .....	13
4.4.1	Dächer .....	13
4.4.2	Firststrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	13
4.4.3	Fassaden .....	13
4.5	Bauweise (§ 22 BauNVO).....	14
4.6	Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	14
4.7	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	14
4.8	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	14
4.9	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB).....	14
4.10	Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	14
4.11	Wasserversorgung / Abwasser- und Abfallversorgung.....	14
4.12	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO) .....	14
<b>5</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b> .....	<b>16</b>
5.1	Allgemeine grünordnerische Festsetzungen .....	16
5.1.1	Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens .....	16
5.1.2	Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen .....	16
5.1.3	Mindestbegrünung / Grünflächenanteil.....	16
5.2	Besondere grünordnerische Festsetzungen.....	17
5.2.1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB).....	17
5.2.2	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	17

5.2.3	Gehölzauswahlliste .....	17
5.2.4	Landschaftsfremde Arten (nicht zu verwenden) .....	18
5.2.5	Pflege und Nachhaltigkeit .....	18
5.2.6	Niederschlagswasser .....	18
5.2.7	Stell- und Parkflächen .....	19
5.2.8	Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB) .....	19
5.2.9	Sonstige grünordnerische Festsetzungen .....	25
<b>6</b>	<b>Textliche Hinweise .....</b>	<b>26</b>

## Satzung

Aufgrund der §§ 2, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Pemfling den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Grafenkirchen West**“ im Ortsteil Grafenkirchen als Satzung.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 16.08.2021 festgesetzt.

Er umfasst das Flurstück Nr. 72, eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 9/1 der Gemarkung Grafenkirchen, Gemeinde Pemfling sowie das Flurstück Nr. 1950 (Ausgleichsfläche) der Gemarkung Pitzling, Gemeinde Pemfling und umfasst insgesamt 25.208,76 m<sup>2</sup>.

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Planzeichnung und Legende
3. Lageplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

### § 3

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Pemfling, den 24.08.2021



Erster Bürgermeister Franz Haberl

## 1 Verfahrensvermerke

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Grafenkirchen West“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 07.04.2021 am 08.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Der vom Gemeinderat am 29.03.2021 gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 29.03.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.04.2021 bis 10.05.2021 im Rathaus frühzeitig öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 07.04.2021 am 08.04.2021 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.04.2021 frühzeitig beteiligt.

### 3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Gemeinderat am 31.05.2021 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 31.05.2021 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2021 bis 30.07.2021 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 17.06.2021 am 18.06.2021 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2021 beteiligt.

### 4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Pemfling hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.08.2021 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom 16.08.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Pemfling, den 24.08.2021

  
.....  
Erster Bürgermeister Franz Haberl

### 5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung in der Fassung vom 16.08.2021 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Pemfling, den 24.08.2021

  
.....  
Erster Bürgermeister Franz Haberl

## 6. INKRAFTTRETEN

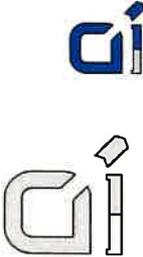
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 24.08.2021 am 25.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Pemfling, den 24.08.2021

  
.....  
Erster Bürgermeister Franz Haberl

## 7. PLANUNG



**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](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

GMH & Co. KG

## 2 Planzeichnung und Legende

# "Grafenkirchen West"

1:1.000



WA	II
0,4	0,8
o	

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Grafenkirchen West" Gemeinde Pemfling



Seite 8 von 31

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:  
 "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet"

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)  
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)

Planzeichnung  
 Vorentwurf vom 29.03.2021  
 Entwurf vom 31.05.2021  
 Satzungsfassung vom 16.08.2021



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG  
 INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4 - D-93413 Cham  
 FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de  
 FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

# PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

○ 3.1 offene Bauweise



3.5 Baugrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA	II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	0,8	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
offene Bauweise	○	△ ED	nur Einzel- und Doppel- häuser zulässig

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 Straßenverkehrsflächen mit Festsetzungen der Höhenlage in m ü. NHN



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung



Geh- und Radweg

## 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)



7 Versorgungsanlagen



Elektrizität



Regenrückhaltebereich

## 9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



9 Öffentliche Grünflächen

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden



13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

### 15. Sonstige Planzeichen

 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

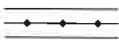
## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)



amtlich kartiertes Biotop mit Nummer



20 kV-Freileitung



geplanter Rückbau 20 kV-Freileitung



geplante Stromleitung unterirdisch



Hauptwasserleitung unterirdisch

## PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



geplanter Abbruch bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P01  
652m<sup>2</sup>

Parzellennummer und -größe



Höhenschichtlinie gemäß Vermessung



Bauverbotszone

### 3 Lageplan

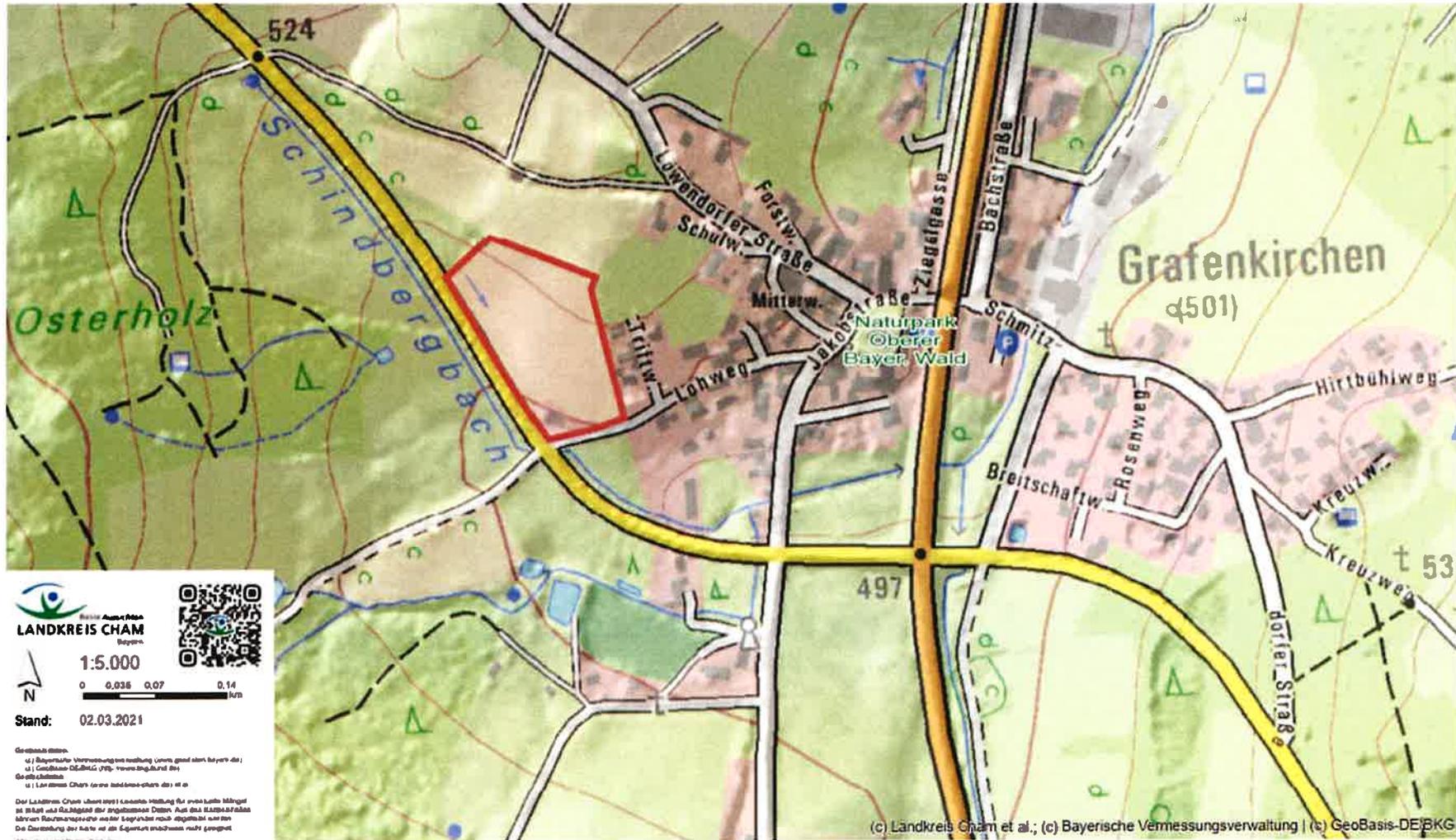


Abb.: Topografische Karte mit Lage des Planungsbereiches (rot)

## 4 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 4.2.1 Zulässige Grund-/ Geschoßfläche

Grundflächenzahl - GRZ § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl - GFZ § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO
max. 0,4	max. 0,8

#### 4.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Als Höchstmaß werden für die Hauptgebäude zwei Vollgeschosse (II) in den Ausführungen U+I, U+I+D, U+D, I+D oder I+I festgesetzt.

Für die Nebengebäude ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

Gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998 gilt: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

#### 4.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Wandhöhe Nebenanlagen (Garagen, Carports, sonstige Nebengebäude)	Wandhöhe Hauptgebäude	Firsthöhe Hauptgebäude
max. 4,50 m	max. 8,50 m	max. 9,50 m

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der zulässigen Erdgeschossrohfußbodenoberkante und der Oberkante First.

#### Definition der Wandhöhe:

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenoberkante) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attiken.

### 4.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) der Hauptgebäude beträgt hangseitig maximal 0,5 m und talseitig max. 0,15 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

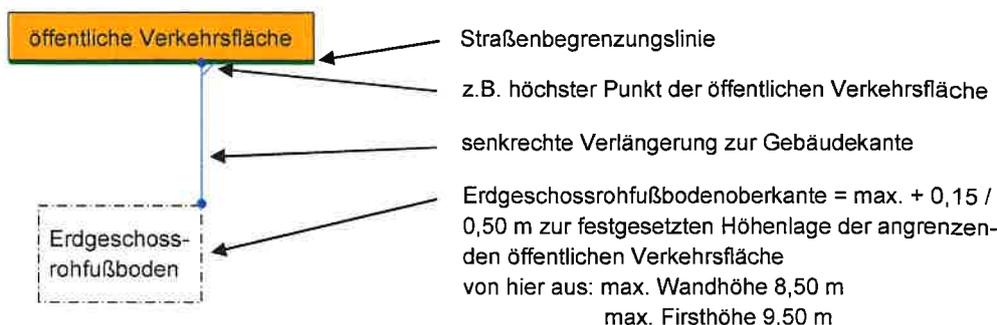
Für Garagen und Carports beträgt die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) hangseitig maximal 0,5 m und talseitig max. 0,15 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodendecke (EFOK).

Ausgenommen von der Festlegung sind Antennen und Kamine.

Skizze:



#### 4.4 Weitere Festsetzungen zu den baulichen Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 8 BayBO.

##### 4.4.1 Dächer

Als zulässige Dachformen werden Sattel-, Zelt-, Walm-, Pult- und versetzte Pultdächer festgesetzt. Dabei gilt:

- SD, WD: I+D: 38° - 44°; II: 20° - 28°
- ZD, PD, VPD: 12° - 18°

Nicht zulässig sind Tonnen-, und Flachdächer.

Als Dachfarben sind Blau- und Grüntöne unzulässig.

Als Materialien sind Ziegel oder Betonstein zulässig. Blecheindeckungen sind unzulässig. Eine Blendwirkung von Dachmaterialien auf die angrenzenden Verkehrsflächen ist zu vermeiden.

Dachgauben oder -anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes untergeordnet sind (höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).

Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden können von dem des Hauptgebäudes abweichen. Flachdächer sind für Garagen, Carports und Nebengebäude zugelassen. Diese müssen begrünt werden.

##### 4.4.2 Firstrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

##### 4.4.3 Fassaden

Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen.

Tür- und Fensterausbildungen sind nach Dimension, Material und Farbe gestalterisch einzupassen.

Bei Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zu treffen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden (Broschüre des Bayerischen Landesamt für Umweltschutz „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ ist bei der Umsetzung heranzuziehen).

**4.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Zugelassen ist Einzelhaus- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise.

**4.6 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Je Doppelhaushälfte sind ebenfalls max. 2 Wohneinheiten zulässig.

**4.7 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die interne Erschließungsstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die zulässige Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Für die zulässige Höhe ist eine Abweichung von +/- 10 cm zulässig.

**4.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt.

Die zulässige Höhenlage der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Für die zulässige Höhe ist eine Abweichung von +/- 10 cm zulässig.

**4.9 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb der südwestlichen öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung sowie der Betrieb von Anlagen für die Stromverteilung und -versorgung in Form einer Transformatorenstation zulässig.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Südwesten ist die Errichtung von Anlagen zur Behandlung und Beseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Form eines oberirdischen Regenrückhaltebeckens zulässig.

**4.10 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

**4.11 Wasserversorgung / Abwasser- und Abfallversorgung**

Das Planungsgebiet ist an die Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe anzuschließen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung hat gegebenenfalls durch Anschluss mittels privater Hebeanlage zu erfolgen.

Die Abfallentsorgung bzw. Verwertung erfolgt durch die Kreiswerke Cham. Die Weiterbehandlung des anfallenden Mülls erfolgt im Müllentsorgungszentrum Schwandorf.

**4.12 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

Abstandsflächen und Nebengebäude in Grenzbebauung:	Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Bei Errichtung von Garagen oder Nebengebäuden an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nachbargebäude anzugleichen.
----------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Stützmauern:	<p>Stützmauern sind (möglichst als Trockenmauern aus Natursteinen auszubilden) mit einer sichtbaren Höhe von max. 2,00 m über dem nach der Erschließung hergestellten Gelände zugelassen. Entlang der Erschließungsstraße sind eventuelle Stützmauern mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Grenze zu errichten. Der Mindestabstand von Stützmauern kann für Grenzbebauungen oder Grundstückszufahrten entlang von Grundstücksgrenzen ausnahmsweise unterschritten werden.</p> <p>Stützmauern sollten möglichst mit Kletterpflanzen berankt oder/und hinterpflanzt werden, um diese gut in das Umfeld integrieren zu können.</p>
Zäune / Einfriedungen:	<p>Zulässig sind Einfriedungen als Zäune oder Hecken. Hecken sind mit einer Höhe von max. 2,00 m über dem neu hergestellten Gelände zulässig. Zäune dürfen eine max. Höhe von 1,40 m über dem neu hergestellten Gelände nicht überschreiten. Der Abstand von Zaununterkante zum Boden muss mind. 15 cm betragen.</p>
Aufschüttungen/ Abgrabungen:	<p>Aufschüttungen in den Parzellen sind bis max. 2,00 m und Abgrabungen bis max. 2,00 m ab Oberkante Urgelände zulässig. Dabei entstehende Böschungen sind mit einer Neigung flacher als 1:1,5 herzustellen.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabung zur Höhenangleichung sind mit jeweils 1,00 m Abstand zur jeweils seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sowie zur öffentlichen Fläche hin herzustellen und dort an das Urgelände anzugleichen.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen unmittelbar an der Grenze zu benachbarten Baugrundstücken sind nur zulässig, wenn das Geländeniveau des benachbarten Baugrundstücks exakt angeglichen wird.</p> <p>Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die Planungshöhen in m ü.NHN darzustellen.</p>
Kollektoren und PV-Anlagen:	<p>Materialien, welche zur Nutzung von Sonnenenergie notwendig sind, sind zugelassen, wenn keine Blendwirkung zu erwarten ist.</p> <p>Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind ausschließlich dachneigungsgleich in oder parallel auf der Dachfläche aufgelagert auszuführen.</p> <p>Aufgeständerte Anlagen sind nicht zugelassen.</p>
Stellplätze und Garagen:	<p>Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.</p> <p>Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster) herzustellen.</p> <p>Bei Garagenzufahrten wird ein Abstand von mind. 5,00 m zur Fahrbahn/ zum Gehweg festgesetzt.</p>
Werbeanlagen:	<p>Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung bis max. 0,8 m<sup>2</sup> Fläche zulässig.</p> <p>Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnen sind unzulässig. Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.</p>

Beleuchtung:	<p>Es sind nur insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbeladene Leuchtmittel, warm-weiße LEDs mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig.</p> <p>Flutlichtanlagen sind unzulässig.</p> <p>Außen- bzw. Parkplatzbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der anschließenden Straße auszuschließen ist.</p>
--------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 5 Grünordnerische Festsetzungen

### 5.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

#### 5.1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

#### 5.1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,00 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

#### 5.1.3 Mindestbegrünung / Grünflächenanteil

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen; Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Auf den privaten Flächen ist pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Großbaum und ein Kleinbaum sowie mindestens ein Gehölz unter 4,00 m vorzusehen. Pro Grundstück ist entlang der Erschließungsstraße mindestens ein Baum zu pflanzen, damit dieser in den Straßenraum wirkt. Ansonsten können die Baumstandorte frei gewählt werden.

Bei Bäumen und Sträuchern sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

Die Anlage offener Vorgärten wird empfohlen.

## 5.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanz- oder Wiesenflächen auszubilden. Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen; Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

### 5.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Entlang der nördlich und nordöstlich festgesetzten Flächen sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes 2-reihige Hecken anzupflanzen, die alle 20 m mit einem Baum 1. Ordnung oder 2 Bäumen 2. Ordnung zu überstellen sind.

Der Abstand der einzelnen Sträucher beträgt 1,00 m.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind unzulässig.

### 5.2.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die gliedernde Grünfläche im Nordosten, zwischen den Parzellen P14 und P15, wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf der Grünfläche soll ein mehrjähriger Blühstreifen aus heimischen Pflanzenarten regionaler Herkunft als Schmetterlingswiese angelegt werden.

Baum- und Strauchpflanzung sind nicht zulässig.

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

### 5.2.3 Gehölzauswahlliste

Es sind nur Bäume mit natürlichem Habitus (natürlicher Wuchs- und Kronenform) zu verwenden; Bäume in Kugel-, Säulen-, Hänge- oder Trauerform sind unzulässig.

Für die Pflanzungen auf den öffentlichen Grün- sowie naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig.

#### Liste 1 Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
	Obstgehölze aller Art

Liste 2 Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rosa pendulina	Alpen-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Mindestpflanzqualitäten

## Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16cm Stammumfang, Obstbaum als Halb- oder Hochstamm
- In geschlossene Pflanzungen integriert:  
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150cm Höhe

## Sträucher:

- Mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100cm Höhe

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind in der dem Beginn der Gebäude-  
nutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

**5.2.4 Landschaftsfremde Arten (nicht zu verwenden)**

Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbnadlige Wacholder-, Scheinzypressen- und Ebenarten. Alle Gehölze mit hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z. B. Trauweide, Trauerbirke, Trauerbuche Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaumes, der Säuleneibe, des Essigbaumes sowie Kugel- und Bonsaiformen.

**5.2.5 Pflege und Nachhaltigkeit**

Angepflanzte Bäume und Gehölze sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Werden Bäume oder Sträucher entfernt, sind diese entsprechend der Artenliste zu erneuern.

Zu beachten ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände sowie der Verkehrssicherungspflicht gegenüber angrenzenden Wegen und Verkehrsflächen. Insbesondere entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen sind überhängende Äste regelmäßig zurückzuschneiden.

**5.2.6 Niederschlagswasser**

Die Grundstücksentwässerung ist an die bestehende Leitung der Gemeinde anzuschließen. Bestehende Leitungen müssen ergänzt bzw. umgelegt werden.

### 5.2.7 Stell- und Parkplatzflächen

Stell- und Parkplätze sind, mit Ausnahme aller Flächen auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von den eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht und soweit nicht durch andere Vorschriften beeinträchtigt, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

### 5.2.8 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Für die Baugebietsflächen ist insgesamt eine Kompensation von 5.182,67 m<sup>2</sup> zu erbringen. Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs ist in der Begründung erläutert.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich kann innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht werden. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich. Es erfolgt eine verbindliche Zuordnung externer Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB. Die festgesetzten Kompensationsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB verbindlich zugeordnet. Die Ausgleichsflächen werden von der Gemeinde Pemfling bereitgestellt und befinden sich innerhalb des Gemeindegebietes.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen dem Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

#### Ausgleichsflächen und -maßnahmen

<b>Maßnahmennummer:</b> A1	<b>Maßnahme:</b> Heckenpflanzung inkl. Alleebaumreihe zur Eingrünung
<b>Maßnahmentyp:</b> Naturschutzfachliche Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahme	
<b>Lage der Fläche:</b> innerhalb Geltungsbereich Baugebiet „Grafenkirchen West“, Gemeinde Pemfling, öffentliche Grünfläche entlang der Westgrenze Gemarkung: Grafenkirchen Flurstück Nr.: 72 (TF) Fläche gesamt: ca. 931,94 m <sup>2</sup> <b>davon benötigte Fläche: 931,94 m<sup>2</sup></b>	
<b>Ziel der Maßnahme:</b> Ortsrandeingrünung, Sicht- und Blendschutz	
<b>Begründung:</b> Eingrünung zur landschaftlichen Einbindung, Blendschutzmaßnahme	
<b>Entwicklungsziel:</b> Entwicklung einer qualitativen Ortsrandeingrünung mit Blendschutzwirkung in Form einer 3-reihigen Hecke. Verwendung von autochthonem Pflanzgut des Naturraumes 404 ‚Regensenke‘ (vgl. Artenliste ‚Regensenke‘)	
<b>Beschreibung der Maßnahmen:</b> Unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände erfolgt die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke mit Baumbesatz entlang des westlich verlaufenden Geh- und Radweges. Die Pflanzung ist parallel zur Kreisstraße CHA 19 als 5 m breite, dreireihige naturnahe Hecke aus standortheimischen, gebietseigenen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der Abstand zwischen den Reihen darf max. 1,50 m betragen, der Abstand der einzelnen Sträucher zueinander muss mind. 1,00 m betragen. Die Heckenpflanzung ist alle 15 m mit einem Baum 1. Ordnung oder zwei Bäumen 2. Ordnung der Artenliste des Naturraums 404 ‚Regensenke‘ zu überstellen. Bei der Pflanzung ist ein Wühlmaus- und Verbisschutz vorzusehen. Die Sichtdreiecke sind von der Bepflanzung freizuhalten. Für die Baumpflanzungen sind gebietseigene Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. StU 10/12 zu verwenden.	

<p>In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.</p> <p>Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.</p> <p>Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.</p> <p>Zu beachten ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände sowie der Verkehrssicherungspflicht entlang der angrenzenden Wege und Kreisstraße CHA 19 .</p>
<p><b>Zeitlicher Ablauf:</b> Herstellung spätestens im Folgejahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen</p>
<p><b>Ausführung Herstellung:</b> Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister</p>
<p><b>Dauerhafte Erhaltung und Pflege:</b></p> <p>(1) bis 20 % Ausfall Baumpflanzen kein Ersatz</p> <p>(2) Ausmähen der Bäume nach Bedarf bis zu 3 Jahre nach Pflanzung je nach Baumwachstum</p> <p>(3) eventuelles Nachpflanzen bei mehr als ca. 20 % Ausfall</p> <p>(4) Abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen nur des Strauchanteils alle 10-15 Jahre;</p> <p>(5) ggf. weitere Schnittmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit.</p>
<p><b>Ausführung Pflege:</b> Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister</p>
<p><b>Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege:</b> Gemeinde Pemfling</p>
<p><b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme:</b></p> <p>Die Maßnahmenfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Pemfling. Die dauerhafte Sicherung der Maßnahmen ist damit gewährleistet.</p> <p>Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU</p>

<p><b>Maßnahmennummer:</b> A2</p>	<p><b>Maßnahme:</b> Naturnahe, landschaftsgerechte Gestaltung und Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens und dessen Umfeld</p>
<p><b>Maßnahmentyp:</b> Naturschutzfachliche Ausgleichs-, Gestaltungs- und Minimierungsmaßnahme</p>	
<p><b>Lage der Fläche:</b></p> <p>innerhalb Geltungsbereich Baugebiet „Grafenkirchen West“, Gemeinde Pemfling, öffentliche Grünfläche im Südwesten</p> <p>Gemarkung: Grafenkirchen                      Flurstück Nr.: 72 (TF)</p> <p>Fläche gesamt: ca. 857,28 m<sup>2</sup>                      <b>davon benötigte Fläche: 514,37 m<sup>2</sup></b></p>	
<p><b>Ziel der Maßnahme:</b> Randeingrünung, Landschaftsgerechte Gestaltung, Nutzungsextensivierung, Entsiegelung bisher bebauter Flächen</p>	
<p><b>Begründung:</b> Minimierung des technischen Erscheinungsbildes, Eingrünung, Entsiegelung und Gestaltung zur Einbindung in die umgebende Landschaft</p>	
<p><b>Entwicklungsziel:</b></p> <p>Naturnahe Gestaltung und Begrünung zur landschaftsgerechten Einbindung der Entwässerungsanlagen. Entwicklung von Ufer- / Staudensäumen sowie Feuchtvegetation nach Initialansaat.</p>	
<p><b>Beschreibung der Maßnahmen:</b></p> <p>(1) Entsiegelung und Rekultivierung von befestigten und überbauten Flächen und Entwicklung von bepflanzten Freiflächen durch Rückbau von Gebäuden. Fachgerechte Tiefenlockerung und Aufbringung von Mutterboden. Begrünung im Rahmen der Herstellung des Regenrückhaltebeckens.</p>	



<p><b>Entwicklungsziel:</b> Entwicklung einer Streuobstwiese aus alten, regionalen/lokaltypischen Sorten mit extensiver Grünland-Unternutzung als Lebensraum von spezialisierten Tierarten und Insekten. Verwendung von autochthonem Pflanzgut des Naturraumes 404 Regensenke (vgl. Artenliste ‚Regensenke‘)</p>
<p><b>Beschreibung der Maßnahmen:</b></p> <p>(1) Flächige Pflanzung verschiedener Obstbaumsorten in einem regelmäßig aufgelockerten Pflanzraster ca. 10 m x 10 m (keine Reihenpflanzung). Verwendung von heimischen Obstsorten als Hochstämme, Stammumfang mind. StU 10/12, in Baumschulqualität. Bei der Pflanzung ist ein Wühlmaus- und Verbissschutz vorzusehen. Außerdem hat eine Pflanzsicherung durch Anbindung der Obstbäume an Stützpfähle zu erfolgen. Die Pflanzung ist entsprechend der Normen DIN 18915 – 18920 fachgerecht auszuführen.</p> <p>(2) Falls notwendig, unterstützende Ansaat mit zertifiziertem Regio-Saatgut ‚Grundmischung‘, geeignet für die Anlage von Streuobstwiesen. Im Jahr der Anlage ist ggf. ein Säuberungsschnitt gegen unerwünschte Arten durchzuführen. Die Pflege des Extensivgrünlandes erfolgt dauerhaft, in Form einer zweischürigen Mahd, mit Abräumen des Mähguts (1. Mahd nicht vor dem 1. Juni). Die Grünfläche darf nicht umgebrochen werden.</p> <p>Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.</p> <p>Zu beachten ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände sowie der Verkehrssicherungspflicht entlang der südlich angrenzenden Kreisstraße CHA 14.</p>
<p><b>Zeitlicher Ablauf:</b> Herstellung spätestens im Folgejahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen</p>
<p><b>Ausführung Herstellung:</b> Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister</p>
<p><b>Dauerhafte Erhaltung und Pflege:</b></p> <p>(1) Erziehungsschnitt in den ersten 3 Jahren (2) Freihalten der Baumscheibe von Bewuchs in den ersten 5 Jahren (3) Unterhaltungs- und Entwicklungspflege, 3 – 5-jährig (4) Grünlandpflege durch zweischürige Mahd (1. Mahd nach dem 01.06., Mähgut entfernen) (5) eventuelles Nachpflanzen bei mehr als ca. 10 % Ausfall (6) Abbau des Verbissschutzes nach 5 – 8 Jahren</p>
<p><b>Ausführung Pflege:</b> Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister</p>
<p><b>Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege:</b> Gemeinde Pemfling</p>
<p><b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme:</b> Die Maßnahmenfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Pemfling. Die dauerhafte Sicherung der Maßnahmen ist damit gewährleistet. Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU</p>

<b>Maßnahmennummer:</b> A4	<b>Maßnahme:</b> Erhalt und Aufwertung des Bestandsbiotops
<b>Maßnahmentyp:</b> Naturschutzfachlicher Ausgleich	
<b>Lage der Fläche:</b> außerhalb Geltungsbereich Baugebiet „Grafenkirchen West“, Gemeinde Pemfling Teilfläche des Biotops Nr. 6741-0055-005 vgl. Ausgleichsflächenplan Gemarkung: Pitzling Fläche gesamt: ca. 5.930,44 m <sup>2</sup>	
Flurstück Nr.: 1950 (TF) <b>davon benötigte Fläche: 231,69 m<sup>2</sup></b>	

<b>Ziel der Maßnahme:</b> Naturschutzfachliche und ökologische Biotopaufwertung
<b>Begründung:</b> Aufwertung bestehender Biotopflächen sowie des Landschaftsbildes
<b>Entwicklungsziel:</b> Aufwertung und Strukturanreicherung des Feuchtgebüsch-Biotops. Erhöhung des Totholz- und Biotopbaumanteils. Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen unter Verwendung von autochthonem Pflanzgut des Naturraumes 404 Regensenke (vgl. Artenliste ‚Regensenke‘)
<b>Beschreibung der Maßnahmen:</b> Erweiterung des Feuchtgebüsches entsprechend des existierenden Flachland-Biotops Nr. 6741-0055-005 durch Anlage eines gestuften Waldrandes und buchtenreichen Randzonen als Rückzugs- und Überwinterungsbereich für die Tierwelt. Lückenschluss durch punktuelle Ergänzungspflanzungen. Erhalt der Bestandsgehölze und Ergänzungspflanzungen von Weiden und weiterer heimischer Straucharten. Ausgefallene Gehölze sind artgleich nachzupflanzen. Einbringung von Totholz / Wurzelstöcken sowie Schaffung von Gesteinsaufschüttungen zur Strukturanreicherung und als Tages- sowie Winterverstecke für Amphibien. Initiierung eines artenreichen Gras- und Krautsaumes an den Randbereichen. Regelmäßige Mahd der Saumbereiche und Abtransport des Mähgutes. Sicherung und Markierung potenziell genutzter Quartiere für gehölbewohnende Vogel- und Fledermausarten.  Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.  Zu beachten ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände sowie der Verkehrssicherungspflicht entlang der südlich angrenzenden Kreisstraße CHA 14.
<b>Zeitlicher Ablauf:</b> Herstellung spätestens im Folgejahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen
<b>Ausführung Herstellung:</b> Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister
<b>Dauerhafte Erhaltung und Pflege:</b> (1) Erhöhung Totholzanteil (2) Ergänzungspflanzung (3) Förderung der Naturverjüngung (4) Grünlandpflege im Saumbereich durch zweischürige Mahd (Mähgut entfernen) (5) Förderung der beginnenden Vernässung (6) Markierung von Biotop- und Höhlenbäumen
<b>Ausführung Pflege:</b> Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister
<b>Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege:</b> Gemeinde Pemfling
<b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme:</b> Die Maßnahmenfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Pemfling. Die dauerhafte Sicherung der Maßnahmen ist damit gewährleistet. Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU

# "Grafenkirchen West - Ausgleichsflächen A3/A4"

1:1.000



## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Grafenkirchen West" Gemeinde Pemfling



Seite 24 von 31

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:  
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten:	© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung:	Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)



### Ausgleichsflächenplan

Vorentwurf vom 29.03.2021  
Entwurf vom 31.05.2021  
Satzungsfassung vom 16.08.2021



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG  
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN  
St.-Gunther-Straße 4 - D-93413 Cham  
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de  
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

### **5.2.9 Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

Die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen sind, sofern nicht an anderer Stelle anderweitig festgesetzt, im Rahmen der Baumaßnahme vor Baufertigstellung durchzuführen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht so zu pflegen, dass sie sich zu ihrer endgültigen Form und Größe entwickeln können und der Ein- und Durchgrünungseffekt erhalten bleibt.

Ausfallende Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

## 6 Textliche Hinweise

Abfallentsorgung	<p>Die Parzellen P01, P04, P05 sowie P08 – P019 können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzte Verkehrsfläche verfügt über eine genügende Breite mit ausreichender Wendemöglichkeit am Ende. Die Müll- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.</p> <p>Die Parzellen P02, P03, P06 und P07 befinden sich am Ende einer Stichstraße mit einer für Müllentsorgungsfahrzeuge zu kleinen Wendemöglichkeit. Es wird darauf hingewiesen, dass die Eigentümer dieser Parzellen ihre Müllbehälter an der nächsten mit Müllfahrzeugen anfahrbaren Stelle (Haupterschließungsstraße) zur Abholung bereitstellen müssen.</p>
Altlasten	<p>Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt Cham zu benachrichtigen.</p>
Bauantrag	<p>Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die geplanten Geländehöhen (Angaben in m ü. NHN) darzustellen. Es ist ein Höhennachweis zu führen.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.</p> <p>Bei den Bauvorlagen wird ein Freiflächengestaltungsplan empfohlen.</p>
Bauverbots-/ Baubeschränkungszone	<p>Die westlich verlaufende Kreisstraße CHA 19 dient als Verbindungsstraße mehrerer Ortschaften mit der Bundesstraße B22.</p> <p>In einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand der CHA 19 sind bauliche Anlagen grundsätzlich nicht möglich.</p>
Beleuchtung / Lichtverschmutzung	<p>Zur Vermeidung von Lichtemissionen, sind möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen sowie die Ausrichtung der Lichtkegel in Richtung der Stellplätze oder Bebauung vorzusehen.</p> <p>Auf die Problematik der Lichtverschmutzung wird hingewiesen. Zum Verzicht auf überflüssige Beleuchtung wird aufgerufen.</p>
Biotop	<p>Das im Norden vorhandene Biotop (Nr. 6641-0045-013) liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist zu erhalten. Die angrenzenden Biotopflächen sind während der Baumaßnahmen durch Bauzäune oder andere geeignete Schutzeinrichtungen vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen zu schützen.</p>
Bodenschutz	<p>Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 2,00 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.</p>
Brandschutz	<p>Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen.</p> <p>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.</p> <p>Dabei sind gem. DVGW-Information WASSER Nr. 99 Nov. 2018 Ziff. 3 Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von</p>

	<p>max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.</p> <p>Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, z.B. durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.</p> <p>Der Wasserzweckverband der Chamer Gruppe kann ein Löschwasservolumen von 48 m<sup>3</sup>/h bzw. 800 l/min über eine Dauer von 2 Stunden hinweg aus ihrem Leitungsnetz liefern.</p> <p>Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen (einstimmig).</p> <p>Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.</p> <p>Die Verkehrsflächen sollten ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p>
Denkmalschutz	Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.
Erschließung	Das Plangebiet ist über einen Anschluss an die Gemeinde-/Ortsstraße „Lohweg“ im Süden erschlossen. Sichtdreiecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind von Einbauten und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.
Einfriedungen	Bei notwendigen Einfriedungen sind diese vorzupflanzen (bspw. aus der Pflanzliste), um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.
Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG i.V.m. Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.
Grünordnung	Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen Bäume außerhalb des Waldes usw. nicht in der Zeit vom 01.03 bis 30.09 abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.
Hang- und Schichtwasser	Innerhalb des Baugebietes steht auf Grund der Höhensituation überwiegend kein Grundwasser an. Grundsätzlich ist mit Schicht- bzw. Hangwasser zu rechnen. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen.

	<p>Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Keller und Wände im Bodenbereich sollten deshalb in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kies-schicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke / Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Immissionen	<p>Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans wirken Geräusche von der Kreisstraße CHA 19 ein.</p> <p>Die süd-, west- und nördlich des Geltungsbereichs liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Folgende zeitweilige, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen sind durch die Bauwerber zu dulden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,</li> <li>- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie</li> <li>- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.</li> </ul> <p>Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden.</p>
Landschafts-schutzgebiet	<p>Im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01) an. Auf die Schutzbestimmungen gem. BayNatSchG wird verwiesen.</p>
Nachbarschafts-recht	<p>Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend Art. 47 AGBGB einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe</li> <li>- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe</li> </ul>
Niederschlags-wasser	<p>Das auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche einzuleiten. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird ebenfalls in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet und im Süden des Planungsgebietes einem Regenrückhaltebecken gesammelt. Im Anschluss erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den südlich verlaufenden Schindbergbach.</p> <p>Eine Versickerung innerhalb der Bauflächen ist auf Grund der Topographie und zum Schutz von Unterliegern nicht zulässig.</p> <p>Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser kann durch geeignete Rückhaltevorrichtungen für die Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten werden.</p> <p>Es wird empfohlen, für die Unterkellerungen und Kellergeschosse Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu</p>

	treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Geländehöhe zu legen.
Oberflächenwasser	Abfließendes Oberflächenwasser der Privatparzellen darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen (Bereich Grundstückszufahrten) oder in umgebende private Grundstücke abgeleitet werden.
Regenerative Energien	Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme.) ist anzustreben.
Schmutzwasserentsorgung	Das Schmutzwasser der Parzellen ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
Stellplatznachweis	Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen.
Stromversorgung	<p>Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Die bestehende 20 kV-Freileitung wird im Zuge der Erschließung verkabelt. Die Verkabelung erfolgt unterirdisch, innerhalb der öffentlichen Grünfläche zwischen den Parzellen P14 und P15.</p> <p>Für den Bau und Betrieb zukünftig notwendige Transformatorstationen wird eine entsprechende, öffentlich zugängliche Fläche im Südwesten des Geltungsbereiches im Umfang von 15 - 25 m<sup>2</sup> vorgesehen und in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert.</p> <p>Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen (Bayernwerk Netz GmbH) zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten.</p> <p>Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden.</p> <p>Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.</p> <p>Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.</p> <p>Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.</p>

	<p>Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit dem Einverständnis des Versorgungsträgers möglich.</p> <p>Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.</p> <p>Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.</p>
	<p>Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.</li> <li>- Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.</li> <li>- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.</li> </ul> <p>Erfolgt dennoch eine Bebauung innerhalb der Baubeschränkungszone, sind die einzuhaltenden Mindestabstände gem. DIN VDE 0210 zu berücksichtigen.</p>
Sichtdreiecke	<p>Sichtdreiecke im Bereich von Ein- und Ausfahrten sind von Einbauten und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.</p>
Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;</li> <li>- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird;</li> <li>- eine rechtzeitige Abstimmung und Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht.</li> </ul> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindungen setzt.</p>
Wassergefährdende Stoffe	<p>Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.</p>
Wild abfließendes Wasser	<p>Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das Planungsgebiet ist von Nordosten nach Südwesten geneigt.</p> <p>Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen.</p> <p>Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.</p>

	Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (Art. 37 BayWG). Weiterhin sollten die Bauwerber wild abfließendes Wasser bei der Freiflächen- und Gebäudeplanung berücksichtigen.
Zugänglichkeit zu Normblättern	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.

GEMEINDE

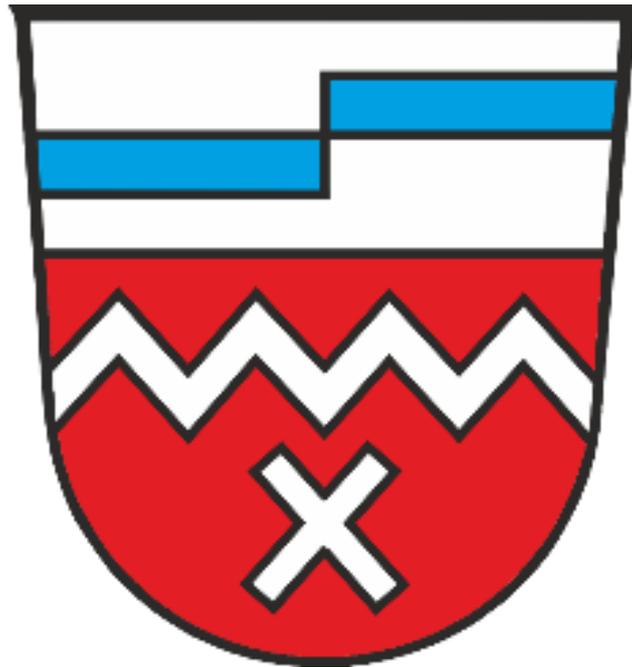
PEMFLING

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



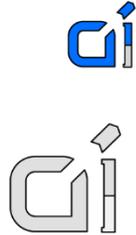
**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Grafenkirchen West“**

**im Ortsteil Grafenkirchen**

**- 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](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

GmbH & Co. KG

Vorentwurfsfassung: 29.03.2021

Entwurfsfassung: 31.05.2021

Satzungsfassung: 16.08.2021

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
2.1 Lage und Dimension.....	5
2.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung.....	7
2.3 Bauleitplanung .....	10
2.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung .....	10
2.3.2 Verbindliche Bauleitplanung.....	10
<b>3. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>11</b>
<b>4. Bedarfsbegründung</b> .....	<b>12</b>
<b>5. Wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>18</b>
5.1 Erschließung und technische Infrastruktur .....	18
5.2 Immissionsschutz .....	20
5.3 Denkmalschutz .....	21
5.4 Altlasten .....	22
5.5 Biotop.....	22
5.6 Natur- und Landschaftsschutz .....	22
5.7 Belange des Umweltschutzes .....	23
5.8 Artenschutzrechtliche Belange.....	24
5.9 Grünordnung.....	25
5.9.1 Leitziele der Grünordnung.....	25
5.9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	26
5.9.3 Ausgleichsmaßnahmen .....	27
<b>6. ANLAGE - Umweltbericht</b> .....	<b>30</b>
6.1 Beschreibung der Planung .....	30
6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	30
6.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	30
6.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung .....	30
6.2.1 Landesplanung / Regionalplanung .....	30
6.2.2 Landschaftsplan.....	31
6.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen.....	31
6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes .....	31

6.3.1	Schutzgut Mensch .....	31
6.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	31
6.3.3	Schutzgut Boden.....	32
6.3.4	Schutzgut Wasser.....	33
6.3.5	Schutzgut Klima / Luft .....	33
6.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	33
6.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	35
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	35
6.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....	35
6.4.1	Schutzgut Mensch .....	35
6.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen .....	36
6.4.3	Schutzgut Boden.....	36
6.4.4	Schutzgut Wasser.....	37
6.4.5	Schutzgut Klima / Luft .....	37
6.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter.....	38
6.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	38
6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	38
6.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	38
6.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	39
6.5.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	39
6.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung .....	39
6.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....	39
6.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	39
6.9	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen .....	40
6.10	Zusammenfassung.....	40

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der verbindlichen Bauleitplanung ist die konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Grafenkirchen der Gemeinde Pemfling.

Die gute infrastrukturelle Anbindung über die Bundesstraße B 22 an die Städte Weiden, Rötz und Cham sowie die landschaftlich reizvolle Lage im Naturpark Oberer Bayerischer Wald begründen die Nachfrage.

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

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

Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig.

Ziel des Bebauungsplans „Grafenkirchen West“ ist es, attraktive Wohnbauflächen, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, in städtebaulich sinnvoller Lage bereitzustellen.

Nach erfolgreichen Grundstücksverhandlungen konnte die Gemeinde Pemfling hierfür die Planungsfläche erwerben.

Die Planungsflächen knüpfen gemäß dem Gebot der Siedlungsanbindung an die vorhandenen Siedlungsflächen des Ortsteils Grafenkirchen an. Dessen Infrastrukturen können weitergeführt werden.

Die Planungsfläche soll nun einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zugeführt werden.

Mit der vorliegenden Planung soll zusätzlich der westliche Ortsrand von Grafenkirchen neu abgerundet und hin zur freien Landschaft ausreichend eingegrünt werden.

Somit besteht Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.

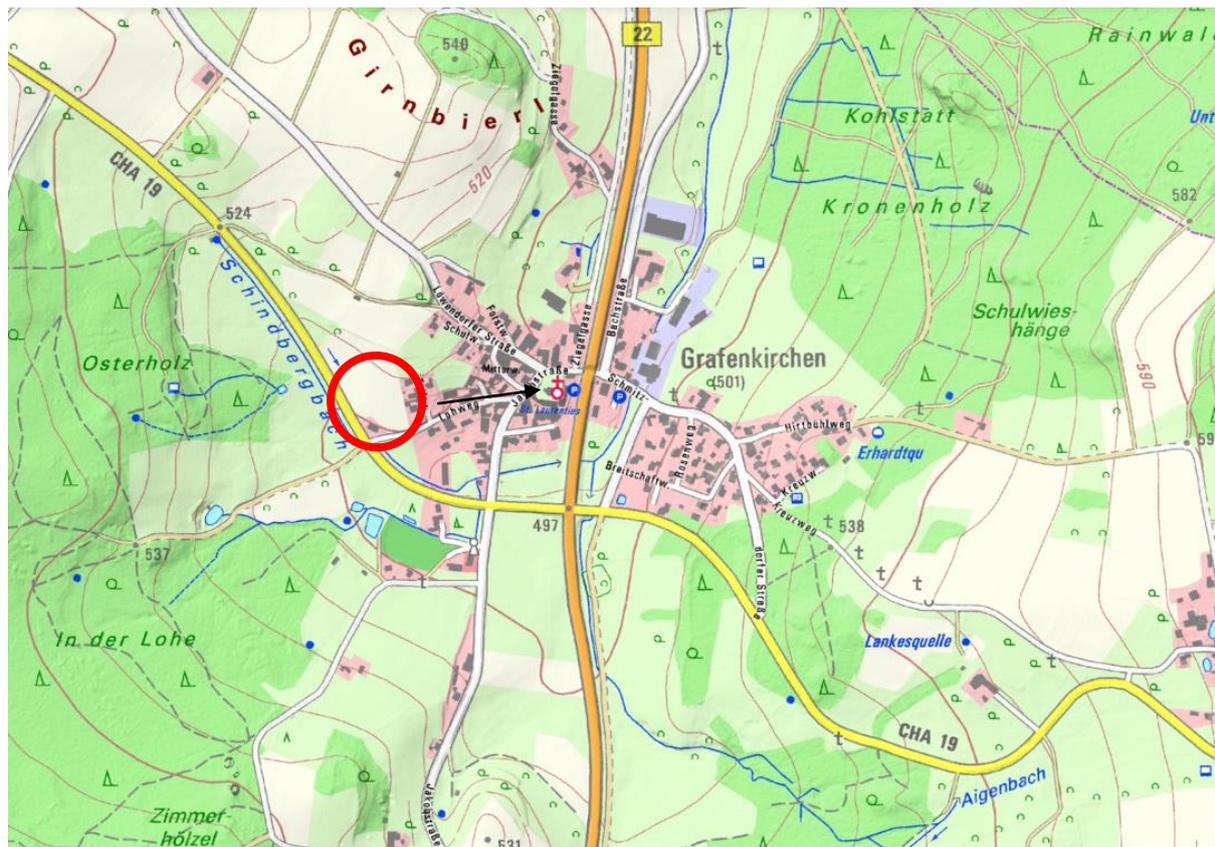
Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

## 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 2.1 Lage und Dimension

Die Gemeinde Pemfling liegt zentral im Landkreis Cham und grenzt dadurch an sechs Nachbargemeinden an. Der Ortsteil Grafenkirchen befindet sich ca. 4,4 km nördlich von Pemfling, etwa 7 km entfernt von der Kreisstadt Cham.

Die Planungsfläche, Flurstück Nr. 72 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 9/1 der Gemarkung Grafenkirchen, befindet sich am westlichen Ortsrand von Grafenkirchen und ist ca. 300 m vom Ortskern (Marktplatz und Dorfkirche St. Laurentius) entfernt.



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

Im Norden, Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Außerdem verläuft die Kreisstraße CHA 19 an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches, deren Bauverbots- und Beschränkungszonen zu beachten sind.

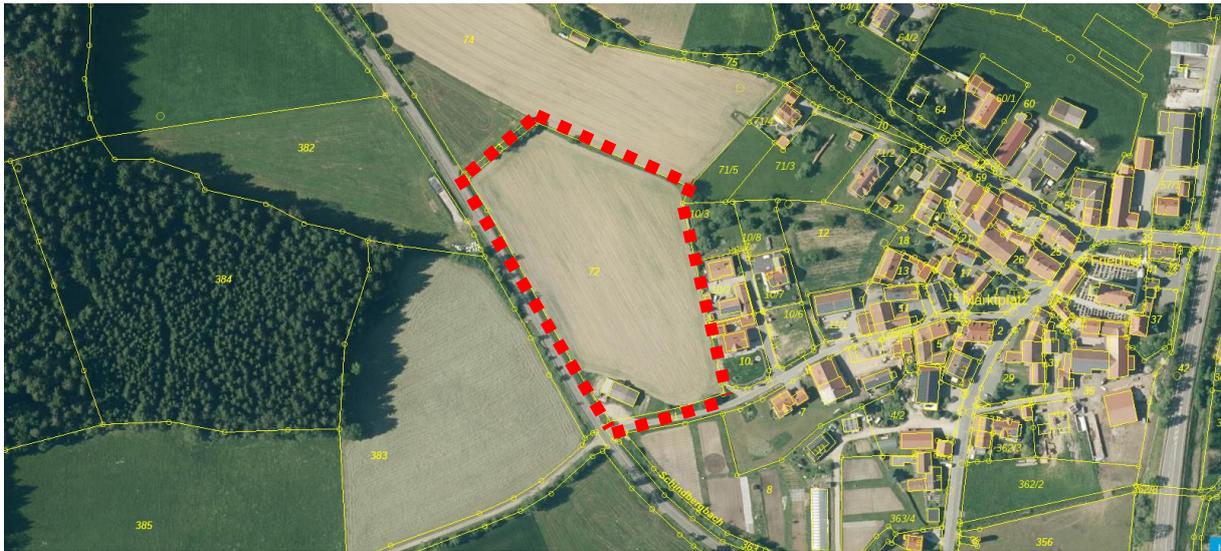
Im Osten schließen sich die wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen von Grafenkirchen an.

Die Planungsflächen werden im Süden über den bestehenden Lohweg, mit Anschluss an die Kreisstraße CHA 19, erschlossen.

Am Westrand des Straßenverlaufs der CHA 19 fließt der Schindbergbach von Norden nach Süden. An der Einmündung des Lohwegs in die Kreisstraße CHA 19 wird der Bach unterirdisch auf die gegenüberliegende Straßenseite geführt. Von dort verläuft er südlich des Geltungsbereichs und mündet etwa 400 m östlich in den Mühlbach.

Im Norden grenzt ein Streifen mit bestehenden Gehölz- und Strauchstrukturen, der als Flachland-Biotop mit der Biotop ID 6641-0045-013 amtlich kartiert ist, an. Das Biotop liegt außerhalb der Planungsfläche und ist zu erhalten.

Auf der südlichen Böschung zum Lohweg (öffentlicher Grund) sind ebenfalls Gehölze vorhanden.



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

Über die Planungsfläche verläuft eine oberirdische 20 kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH, 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 Planungsbereich wurde bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt.

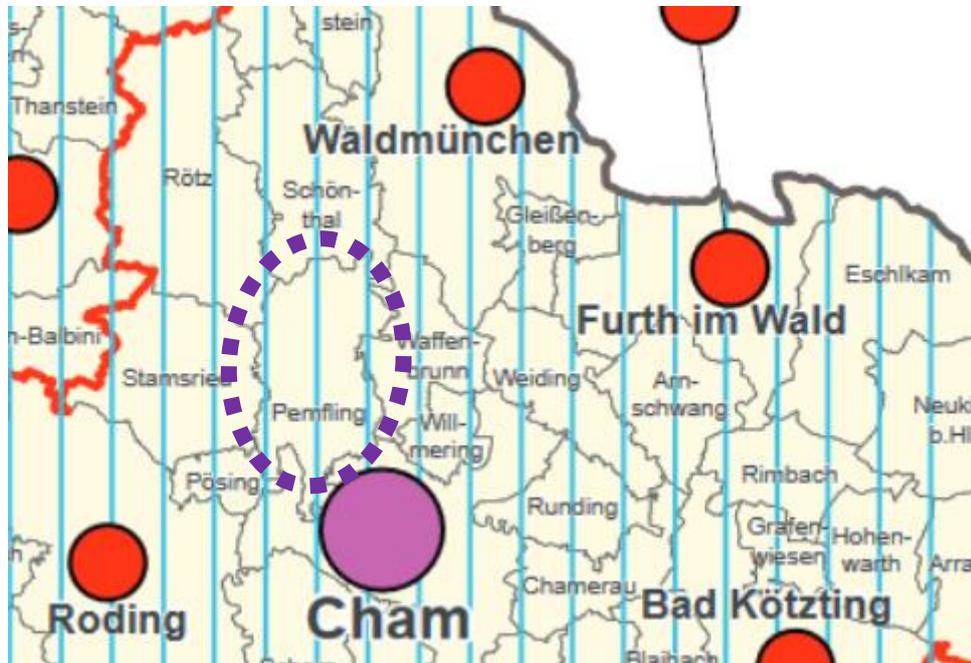
Im Süden befindet sich ein Gebäude, das ehemals als Schuppen zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen genutzt wurde. Dieses soll im Zuge der Baugebietsentwicklung zurückgebaut werden.

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von 2,5 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Flächen
Allgemeines Wohngebiet (WA)	14.138,21 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	2321,51 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung – Geh- und Radweg	815,86 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	213,52 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7.719,66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>25.208,76 m<sup>2</sup></b>

## 2.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Gemäß **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:

### 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.

### 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

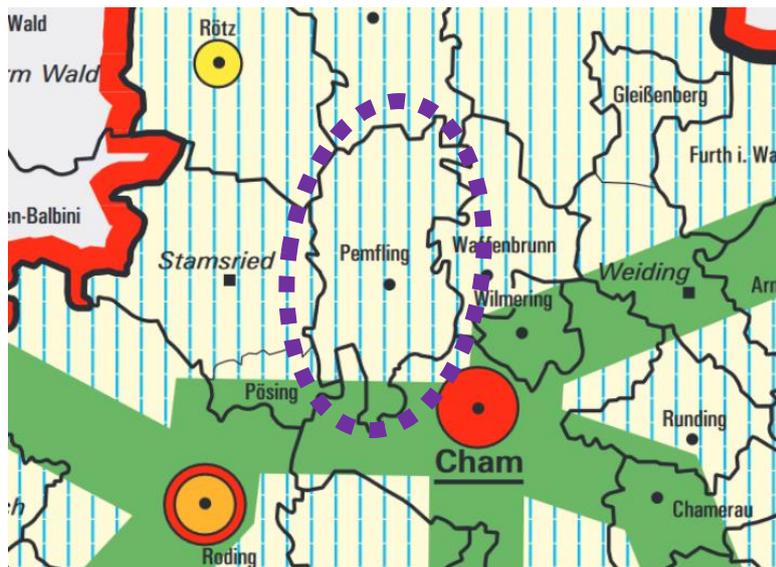
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

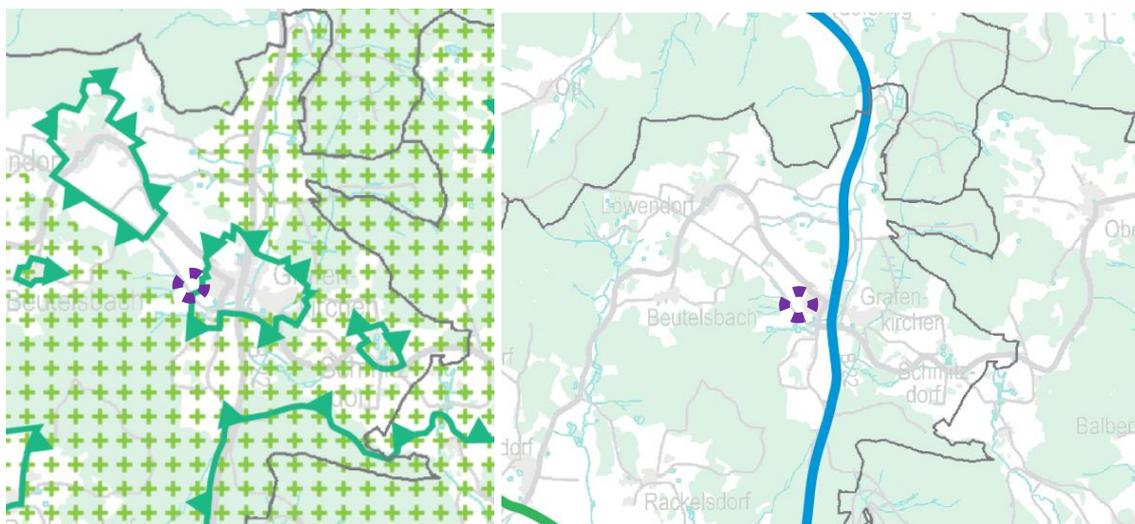
Der **Regionalplan Region Regensburg (11)** ordnet Pemfling ebenfalls dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

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

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



Auszug Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 1 Raumstruktur



Auszug Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 3 Landschaft und Erholung

Auszug Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 2 Siedlung und Versorgung

Südwestlich der Planungsfläche 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.

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

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

## 2.3 Bauleitplanung

### 2.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Pemfling wurde am 08.04.1983 ortsüblich bekanntgemacht. Ein Landschaftsplan besteht für die Gemeinde aktuell nicht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, die im Südosten von einer 20 kV-Freistromleitung überspannt werden.

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 innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01) dargestellt. Diese Umgrenzung ist nicht mehr aktuell.

Die Gemeinde Pemfling stellte parallel zur 9. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes beim zuständigen Kreistag einen Antrag auf Herausnahme der Änderungsfläche aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet als zwingende Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung. Mit Bekanntmachung des Amtsblattes der Regierung der Oberpfalz Nr. 7 vom 15.06.2021 trat die Herausnahme in Kraft.

Im Zuge der 9. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt wird, erfolgte eine Änderung von bisher dargestellten landwirtschaftlichen Flächen in ein allgemeines Wohngebiet.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Pemfling mit Umgrenzung der 9. Deckblattänderung und Planungsfläche (schwarz)



Darstellung der 9. Deckblattänderung mit WA und Planungsflächen (schwarz) inkl. Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebiets (grün)

Der Bebauungsplan entspricht mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

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

### 2.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Planungsflächen befinden sich im planungsrechtlichen, unbeplanten 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 Planungsfläche aus.

### **3. Städtebauliche Konzeption**

Anlass der Planung ist, die konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen an einem städtebaulich sinnvollen und realisierbaren Standort zu decken.

Auf die städtebauliche Alternativenprüfung zur 9. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.

Die Planungsflächen knüpfen westlich an den vorhandenen Siedlungsbestand von Grafenkirchen an und dessen Infrastrukturen können weitergeführt werden.

Die Erschließung erfolgt über den Anschluss an den Lohweg im Süden.

Die insgesamt 19 Parzellen sind mit einer Stichstraße erschlossen und überwiegend mit Müllfahrzeugen anfahrbar.

In den Parzellen, die eine Größe von 642 m<sup>2</sup> bis 832 m<sup>2</sup> aufweisen, ist eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern möglich. Es sind maximal zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes erfolgt die Verkabelung der bestehenden 20 kV-Stromfreileitung innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zwischen den Parzellen P14 und P15.

Würde diese Verlegung/ Verkabelung nicht erfolgen, entstünden ungünstige Grundstücke mit ungeeigneten Baufenstern. Abweichende Abstandsregelungen wären erforderlich.

Im Westen erfolgt eine Eingrünung auf öffentlichem Grund, um eine Realisierung und Pflege der Eingrünung hin zur freien Landschaft langfristig zu gewährleisten. Grund hierfür ist der neu entstehende Ortsrand sowie die angrenzende Kreisstraße CHA 19. Hier rücken die Baugrenzen insgesamt 3 m von der Grundstücksgrenze ab.

Entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches erfolgt eine Eingrünung auf privatem Grund.

Auf eine Eingrünung in Richtung Osten wird bewusst verzichtet, da sich das Planungsgebiet in dieser Richtung an das bestehende Wohngebiet anfügt.

Das im Norden gelegene Flachland-Biotop Nr. 6641-0045-013 liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Auf den Schutz und Erhalt der Biotopflächen, insbesondere während der Baumaßnahmen, wird hingewiesen.

Neben der Eingrünung der Planungsflächen kann innerhalb des Gemeindegebietes der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht werden.

## 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 <sup>1)</sup>	
		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 m<sup>2</sup> umfassen, in den Folgejahren auf etwa 600 m<sup>2</sup> 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
<b>2031</b>	<b>2.200</b>	<b>Prognose</b>	<b>2,00 EW/WE</b>	

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 Einwohnerequivalent 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 vorausgegangen Prognosen ergibt sich folgende Übersicht:

Bevölkerungsentwicklung	ca. 0,57 – 0,67 ha
<u>Haushaltsstrukturveränderung</u>	<u>ca. 5,14 – 6,00 ha</u>
<b>gesamt</b>	<b>ca. 5,71 – 6,67 ha</b>

#### 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
<b>Mittelwert</b>	<b>7,70</b>	<b>8,70</b>	<b>1,12</b>

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 EW/WE ergibt sich ein Einwohnergleichwert von 174 Einwohnern. Bei einer durchschnittlichen Dichte von 30-35 EW/ha ergäbe sich rechnerisch ein Bedarf von knapp **4,97 – 5,80 ha Bauflächen**.

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

Im Ergebnis zeigt sich 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.

#### 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 Luftbilddauswertung 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 km<sup>2</sup> 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 auffälligen 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 Alternativenprüfung im Rahmen der 9. Deckblattänderung FNP (im Parallelverfahren) 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 Innenpotentiale 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 vorhanden. 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 „Großbergendorf - Erlenstraße“: hier sind bereits alle Parzellen verkauft, der Großteil ist bereits bebaut. Ausschließlich vereinzelt 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.

Im Rahmen der Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“ am Ortsrand von Grafenkirchen, wird die Planungsfläche bereits für eine bauliche Entwicklung berücksichtigt. Der entsprechende Antrag auf Herausnahme des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet, als zwingende Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung, wurde zwischenzeitlich positiv beschieden. 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 zu 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.

Der Bebauungsplan, der die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und somit Wohnbauflächen vorsieht, umfasst eine Fläche von rund 2,5 ha.

Damit deckt die verbindliche Bauleitplanung kurzfristig den Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Pemfling ab.

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

## 5. Wesentliche Auswirkungen

### 5.1 Erschließung und technische Infrastruktur

#### Öffentliche Verkehrsflächen

Die Planungsflächen sind über den bestehende Lohweg im Süden (Ortsstraße) erschlossen. Dieser ist ausreichend dimensioniert. Ein straßenbegleitender Fußweg ist nicht vorhanden.

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

Laut Straßenverkehrszählung 2015 wurden für die Kreisstraße DTV-Werte von Kfz 195, LV 182 und SV 13 ermittelt. Auf Grund der niedrigen Verkehrsstärke zählt die CHA 19 zu den am wenigsten frequentierten Straßen im Landkreis Cham. Zudem mündet der zu erwartende Quell- und Zielverkehr nicht ausschließlich in die Kreisstraße, sondern fließt über den Lohweg auch in Richtung Dorfmitte ab. Die Gemeinde verzichtet daher auf die ergänzende Errichtung einer Abbiegespur.

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

Die interne Erschließung erfolgt über eine Haupterschließungsstraße mit Wendemöglichkeit und zwei Stichstraßen.

Es ist § 8 der Erschließungsbeitragsatzung der Gemeinde Pemfling zu beachten.

Eine fußläufige Erreichbarkeit der Planungsflächen ist durch die umliegenden Straßen und die vorgesehenen Flächen für Geh- und Radwege ausreichend gewährleistet.

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

#### Schmutzwasserentsorgung

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

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

Für die Planungsfläche selbst ist ein Trennsystem vorgesehen.

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

#### Niederschlagswasserentsorgung

Das auf der Planungsfläche anfallende Niederschlagswasser fließt 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 Planungsbereich grundsätzlich möglich ist.

Auf Grund des Geländegefälles von Nordosten nach Südwesten, besteht im Rahmen einer Niederschlagswasser-Versickerung das erhöhte Risiko, dass Bauparzellen, insbesondere unterliegende Baugrundstücke, bei (Stark-)Regenereignissen von Überschwemmungen betroffen sind. Außerdem besteht für talseitig angrenzende Bauten die Gefahr von eindringendem Sickerwasser.

Deshalb ist es vorgesehen, dass 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 des Planungsgebietes in einem Regenrückhaltebecken gesammelt. Im Anschluss erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den westlich und südlich verlaufenden Schindbergbach.

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

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

### Grundwasser

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durch die ifb Eigenschenk GmbH, Deggendorf, durchgeführt. Mit den durchgeführten Erkundungen wurde bis zur Endteufe von 3,7 m u. GOK kein Grund-/Schichtenwasser angetroffen. Von einer Gefährdung für das Grundwasser über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser ist auf Basis der Untersuchungsergebnisse nicht auszugehen.

Oberirdische Gewässer sind im Planungsbereich 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. Der Lohweg sowie die geplanten Verkehrsflächen verfügen 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 Planungsbereiches 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.

Der Wasserzweckverband der Chamer Gruppe kann ein Löschwasservolumen von 48 m<sup>3</sup>/h bzw. 800 l/min über eine Dauer von 2 Stunden hinweg aus ihrem Leitungsnetz liefern.

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

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

Vom Planungsbereich 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 das Plangebiet verläuft eine 20 kV-Stromfreileitung, die im Zuge der Baugebietsentwicklung verkabelt werden soll. Der bestehende Mast am Lohweg soll dabei bestehen bleiben. Hier ist die zusätzliche Errichtung einer Transformatorenstation geplant. Für deren Bau und Betrieb wird eine Fläche im Umfang von 15 – 25 m<sup>2</sup> in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert.

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

Geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen sind an allen Straßen vorhanden.

#### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Cham. Der Lohweg verfügt über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr.

Von Parzellen an Stichstraßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit oder an zu schmalen Straßen für Müllentsorgungsfahrzeuge, müssen die Eigentümer dieser Parzellen ihre Müllbehälter zur Abholung an der nächsten mit Müllfahrzeugen anfahrbaren Stelle bereitstellen.

#### 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 Festsetzung von Flächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird daher im Rahmen dieses Bebauungsplanes verzichtet.

## **5.2 Immissionsschutz**

#### Straßenlärm

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

Durch den hier verlaufenden Straßenverkehr entstehenden Emissionen, die auf die Planungsfläche 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. Auf Grund der Verkehrsstärke der CHA 19 sind nach Aussage des Sachgebietes Immissionsschutz des Landratsamts Cham erhebliche Belästigungen durch Verkehrslärm nicht 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 ausschließlich auf die innerörtlichen Straßen erstrecken, sondern sich auch direkt 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

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.

## **5.3 Denkmalschutz**

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Planungsfläche 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 Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

## 5.4 Altlasten

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

Im Zuge der Baugrunduntersuchung durch die ifb Eigenschenk GmbH, Deggendorf, wurden alle untersuchten Materialproben als Z 1.1-Material gemäß Verfüll-Leitfaden und LAGA M20 einzustufen. Von einer Gefährdung für das Grundwasser über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser ist auf Basis der Untersuchungsergebnisse nicht auszugehen.

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

## 5.5 Biotope

Innerhalb des Planungsbereiches 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. Während der Baumaßnahmen ist die angrenzende Biotopfläche durch Bauzäune oder andere geeignete Schutzeinrichtungen vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen zu schützen.

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.

## 5.6 Natur- und Landschaftsschutz

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

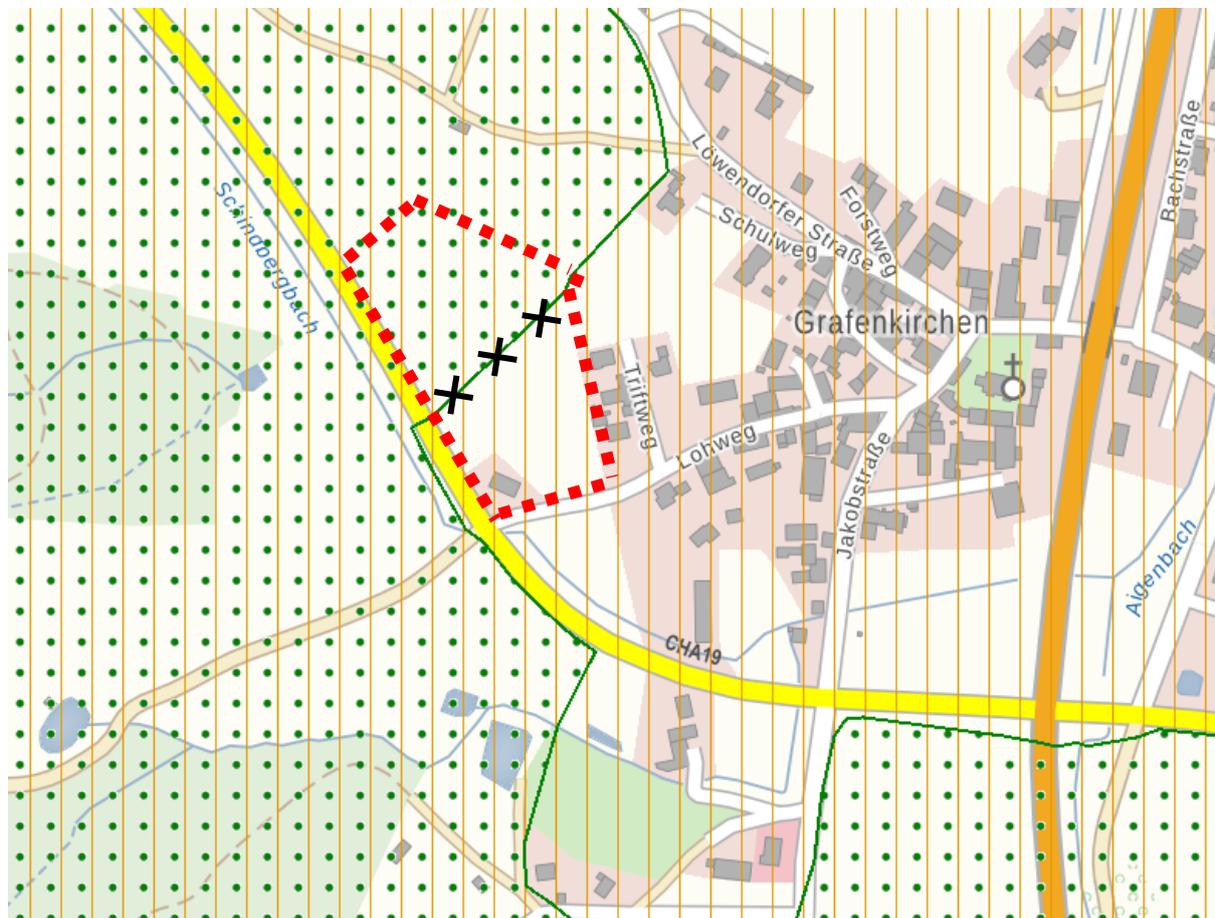
Daneben grenzt die Planungsfläche im Norden und Westen an das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01) an.

Laut § 5 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ vom 15. Dezember 2006 sind „alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem in § 3 genannten besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere alle Handlungen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den Zugang zur freien Natur zu beeinträchtigen“. Für das Errichten von u.a. baulichen Anlagen aller Art im Sinne der BayBO, Straßen, Wege, Rohrleitungen etc. ist gemäß § 6 der Verordnung eine Erlaubnis einzuholen.

Bebauungen jeglicher Art sind in Landschaftsschutzgebieten somit nicht zulässig.

Die Gemeinde Pemfling stellte parallel zur 9. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes beim zuständigen Kreistag einen Antrag auf Herausnahme der Änderungsfläche aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet. Dieser Antrag wurde zwischenzeitlich positiv beschieden.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet durch die Planung zu erwarten.



Topographische Karte mit Lage des Geltungsbereiches (rot) im Kontext von Naturpark (gelb) und Landschaftsschutzgebiet (grün); Anm.: Eine aktuelle Darstellung der Landschaftsschutzgebietsgrenzen war zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht verfügbar.

Im Norden sowie im Westen des Geltungsbereiches ist eine qualitative Randeingrünung auf öffentlichem und privatem Grund festgesetzt. Diese dient der Eingrünung der Bauflächen hin zur freien Landschaft sowie der Vermeidung negativer Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild.

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

## 5.7 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 Planungsbereich. 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.

## 5.8 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 verbindlichen Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen, da die Planungsflächen bereits landwirtschaftlich genutzt werden sowie anthropogen geprägt sind.

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

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

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsbereich 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 Planungsbereiches 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 Geltungsbereiches können Brutplätze der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Eine Betroffenheit von hecken- und waldbewohnenden Arten kann ausgeschlossen werden, da in den Lebensraum Wald nicht eingegriffen wird.

Im Sinne einer "Worst-Case-Betrachtung" muss auch das Szenario geprüft werden, dass Reviere einzelner Arten aufgegeben werden. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-) Habitats (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 Planungsgebiet sowie durch die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entstehen neue Strukturen und Lebens-

räume 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 Planungsbereich 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 (Ortsstraßen, Verkehr, landwirtschaftliche Nutzung, Siedlungen, Stromfreileitungen etc.) beeinflusst wird. Eine erhebliche Zunahme der Beeinträchtigungen durch die Bauleitplanung ist nicht zu erwarten. Die allgemeine Verfügbarkeit an Lebensräumen bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

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

Es kann aufgrund der intensiven Nutzung der überplanten Freiflächen derzeit nicht von einer Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgegangen werden. Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten liegen aktuell nicht vor.

Mit hinreichender Sicherheit kann ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population an Brutvögeln sowie Verbotstatbestände ausgelöst werden. Vorkommen von Reptilien, wie beispielsweise der Zauneidechse, sind derzeit ebenfalls nicht bekannt.

### **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 Planungsflächen 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 verbindlichen Bauleitplanung derzeit nicht erkennbar.

## **5.9 Grünordnung**

### **5.9.1 Leitziele der Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, das geplante Wohngebiet in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einzubinden, eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen und den naturschutzrechtlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen.

Damit wird eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter verfolgt.

## 5.9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 5.9.2.1 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, Versickerung möglich	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

### 5.9.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Für die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs werden ausschließlich die Flächen betrachtet, die zukünftig baulich entwickelt werden sollen. Nicht mit in die Berechnung ein gehen die Grünflächen sowie die festgesetzten Ausgleichsflächen.

Die Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen ergab somit:

Nutzung	Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenumfang
Allgemeines Wohngebiet	14.138,21 m <sup>2</sup>	0,3*	<b>4.241,46 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Verkehrsflächen	2321,51 m <sup>2</sup>	0,3*	<b>696,45 m<sup>2</sup></b>
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung – Geh- u. Radweg	815,86 m <sup>2</sup>	0,3*	<b>244,76 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>17.275,58 m<sup>2</sup></b>	<b>0,3*</b>	<b>5.182,67 m<sup>2</sup></b>

\*gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003): zu erwartender Versiegelungsgrad GRZ > 0,35, Typ A I, hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad unter Berücksichtigung von möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs eine Fläche von 5.182,67 m<sup>2</sup>.

Der gewählte Kompensationsfaktor im unteren Wertebereich begründet sich auf Grund folgender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: u.a.

- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen/ Stellplätze
- Festsetzung der Deckenhöhen der öffentlichen Verkehrsfläche und Bezug aller Höhenfestsetzungen darauf
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der Grundstücke und Randeingrünung
- Festsetzung einer Randeingrünung auf öffentlichem und privatem Grund
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Südwesten als Eingrünung und Puffer zwischen Wohnbauflächen und örtlicher Verkehrsflächen
- Verwendung autochthoner Gehölze
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung durch GRZ und GFZ
- Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen
- Ausschluss von Blink- und Wechsellicht
- Festsetzungen zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Festsetzung zugeordneter Ausgleichsflächen unmittelbar am Ort des Eingriffs und im weiteren Gemeindegebiet

### 5.9.3 Ausgleichsmaßnahmen

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

#### Tabellarische Übersicht der Ausgleichsflächenanteile und -verteilung

Maßnahmennummer	Kurzbeschreibung	Lage, Dimension, Umfang [m <sup>2</sup> ]	Faktor	Anrechenbare Fläche [m <sup>2</sup> ]	Ausgleichsflächenumfang [m <sup>2</sup> ]
A1	Heckenpflanzung zur Eingrünung	931,94 m <sup>2</sup> Fl.Nr. 72 (TF)	1	931,94 m <sup>2</sup>	<b>5.182,67</b>
A2	Naturnahe Gestaltung Regenrückhalt	857,28 m <sup>2</sup> Fl.Nr. 72 (TF)	0,6	514,37 m <sup>2</sup>	
A3	Streuobstwiese	3.371,80 m <sup>2</sup> Fl.Nr. 1950 (TF)	1	3.504,67 m <sup>2</sup>	
A4	Biotopaufwertung	2.558,64 m <sup>2</sup> Fl.Nr. 1950 (TF)	0,1	231,69 m <sup>2</sup>	

Der notwendige Ausgleichsflächenumfang ist sowohl innerhalb als auch außerhalb des Planungsbereiches vorgesehen.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB zugeordnet.

#### Ausgleich A1

Der erste Teil des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt intern, entlang der Westgrenze des Baugebietes, auf einem Teilstück des Flurstücks Nr. 72 der Gemarkung Grafenkirchen, in einem Umfang von 931,94 m<sup>2</sup>.

Vorgesehen ist das Anlegen eines zur Kreisstraße parallel verlaufenden Grünstreifens mit der Anpflanzung von Alleebäumen und Hecken. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer qualitativen Ortsrandeingrünung und Schaffung von Trenngrün hin zur CHA 19, das gleichzeitig als Blendschutz dient.

#### Ausgleich A2

Der zweite Teil des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt intern, auf der öffentlichen Grünfläche im Südwesten des Baugebietes, auf einem Teilstück des Flurstücks Nr. 72 der Gemarkung Grafenkirchen, in einem Umfang von 514,37 m<sup>2</sup>.

Vorgesehen ist die landschaftsgerechte Gestaltung der Grünfläche sowie eine naturnahe Anlage und Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens und dessen Umfeld. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Randeingrünung, Minimierung des technischen Erscheinungsbildes sowie eine Nutzungsextensivierung und Entsiegelung der Fläche.

Die Fläche (insg. 857,28 m<sup>2</sup>) wird auf Grund der technischen Bauwerke zum Regenrückhalt und Stromverteilung lediglich zu einem Anteil von 60 % als Ausgleichsfläche herangezogen.

#### Ausgleich A3

Der dritte Teil des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt außerhalb der Planungsfläche auf einem Teilstück des Flurstücks Nr. 1950 der Gemarkung Pitzling, im Umfang von 3.504,67 m<sup>2</sup>.

Hier erfolgt die Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Grünland-Unternutzung. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines hochstämmigen Obstbaumbestandes sowie einer artenreichen Extensivwiese zur Aufwertung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen und des Landschaftsbildes.

Die feuchten und vernässten Flächen des angrenzenden Biotops beschränken sich auf die bachbegleitenden Weidengebüsche (vgl. Ausgleichsflächenplan). Der benachbarte Offenlandstandort weist keine Vernässung auf und wird als geeignet für die Anlage einer Streuobstwiese erachtet.

#### Ausgleich A4

Der vierte Teil des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt außerhalb der Planungsfläche auf einem Teilstück des Flurstücks Nr. 1950 der Gemarkung Pitzling, im Umfang von 231,69 m<sup>2</sup>.

Hier befindet sich bereits das Flachland-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 tatsächlichen Biotopgrenzen weichen von den kartierten Grenzen ab. Als Basis für die Ausgleichsflächenbilanzierung wird die tatsächliche Abgrenzung zwischen Gehölzstrukturen und Offenlang zu Grunde gelegt. Die offenen Wiesenflächen sind von Süden

nach Norden, hin zum Aubach, geneigt. Eine Vernässung der Offenlandflächen konnte nicht (mehr) festgestellt werden.

Ziel der Maßnahme ist, die hier bereits befindlichen Strukturen durch Ergänzungspflanzungen und das Erweitern des Bestandsbiotops naturschutzfachlich und ökologisch aufzuwerten.

Die Fläche (insg. 2.558,64 m<sup>2</sup>) wird auf Grund des bestehenden, kartierten Flachlandbiotops lediglich zu einem Anteil von ca. 10 % als Ausgleichsfläche herangezogen.

Durch die festgesetzten Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna, bestehende Pflanzflächen werden in ihrer naturschutzrechtlichen Wertigkeit gesteigert.

Es ist davon auszugehen, dass die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensieren.

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

## **6. ANLAGE - Umweltbericht**

### **6.1 Beschreibung der Planung**

#### **6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens**

Ziel der Bauleitplanung ist es, die konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen am Hauptort Pemfling und im Ortsteil Grafenkirchen zu decken und Abwanderung zu verhindern. Dabei sollen die geplanten Wohnbauflächen an den vorhandenen Siedlungsbestand anknüpfen.

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

Der Planungsbereich 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 Planungsflächen sollen einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung zugeführt werden. Dabei soll der westliche Ortsrand von Grafenkirchen neu abgerundet und hin zur freien Landschaft eingegrünt werden.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

#### **6.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Hinsichtlich der Standortwahl wird auf die Standortalternativenprüfung im Rahmen der 9. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren verwiesen.

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

Die vorliegend überplante Fläche konnten erfolgreich von der Gemeinde erworben werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden andere Erschließungskonzepte überprüft. Dazu zählte eine Erschließung von Osten über bestehende Siedlungsflächen sowie von Westen mit direktem Anschluss an die Kreisstraße. Da die Umweltauswirkungen bei gleichzeitig erhöhtem wirtschaftlichem Aufwand vergleichbar oder größer waren, wurde einem Anschluss an den Lohweg, als Stichstraße mit Wendemöglichkeit, der Vorzug gegeben.

Die vorgesehene lockere Bebauung ist durch die Abschüssigkeit des Geländes begründet.

### **6.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung**

#### **6.2.1 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 Planungsfläche liegt innerhalb des Naturparks Oberer Bayerischer Wald (NP-00007). Insbesondere der nördliche Teil der Planungsfläche liegt in der Schutzzone des Naturparks.

Südwestlich der Planungsfläche liegt das Landschaftliche Vorbehaltsgebietes Nr. 24 „Süd-abfall des Vorderen Oberpfälzer Waldes (zwischen Rötz 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.

### **6.2.2 Landschaftsplan**

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

### **6.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen**

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

Weitere Fachpläne sind ebenfalls nicht bekannt.

## **6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **6.3.1 Schutzgut Mensch**

Die Planungsflächen befinden 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 Planungsfläche 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 der Planungsbereich sowie die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionstechnisch vorbelastet.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen in unmittelbarer Nähe sind nicht bekannt.

Das Planungsgebiet ist von Norden nach Süden geneigt und wurde bislang landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Der Planungsbereich 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 RötZ. 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.

### **6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Aktuelle Vorkommen über geschützte Arten im Planungsbereich 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 Planungsbereiches 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.

### 6.3.3 Schutzgut Boden

Die Flächen sind überwiegend 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 zur 9. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Pemfling wurde eine Baugrunduntersuchung beauftragt, bei der vier Schürfen auf der Planungsfläche 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 Planungsgebiet 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.

#### **6.3.4 Schutzgut Wasser**

Innerhalb der Planungsfläche ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

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

Die Planungsfläche ist von Norden nach Süden geneigt. Das auf der Planungsfläche 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.

#### **6.3.5 Schutzgut Klima / Luft**

Der Planungsbereich 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 Planungsgebiet dennoch als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftsammlgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der Planungsbereich 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.

#### **6.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

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

Über die Planungsfläche 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.



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



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

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.

### **6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Planungsfläche 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.

### **6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

## **6.4 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 zum Bebauungsplan möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### **6.4.1 Schutzgut Mensch**

Der Planungsbereich wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Auf das Planungsgebiet 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.

#### **6.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen**

Der Planungsbereich 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 Planungsbereich 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 Ausweichlebensräume im Umfeld des Planungsbereiches 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.

#### **6.4.3 Schutzgut Boden**

Der Planungsbereich 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 Planungsfläche 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.

#### **6.4.4 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 Planungsflächen möglich, jedoch auf Grund der Topographie und zum Schutz von Unterliegern nicht zulässig.

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.

#### **6.4.5 Schutzgut Klima / Luft**

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Planungsbereiches 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 NO<sub>2</sub>, 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.

#### **6.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

Eine bauliche Entwicklung wird 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.

#### **6.4.7 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.

### **6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind u.a. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt:

- 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/ Stellplätze
- Festsetzung der Deckenhöhen der öffentlichen Verkehrsflächen und Bezug aller Höhenfestsetzungen darauf
- Festsetzung ortstypischer Dachfarben und -formen
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der Grundstücke

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung einer Randeingrünung auf privatem Grund
- 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
- Festsetzungen zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Festsetzung zugeordneter naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen unmittelbar am Ort des Eingriffs und im weiteren Gemeindegebiet

### **6.5.2 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 Bauleitplanung sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten. Diese sind in den vorigen Kap. erläutert.

### **6.5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

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

Diese befinden sich innerhalb des Gemeindegebiets Pemfling im gleichen Naturraum wie die Eingriffsflächen.

## **6.6 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 Luftbilddauswertung mit ergänzender Bestandserhebung.

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

Für die weiteren Schutzgüter sind keine gesonderten Gutachten vorgesehen.

## **6.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

## **6.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

Unter bestimmten Umständen kann sich bei der Planaufstellung andeuten, dass sich in der Planfolge später ggf. zusätzliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben könnten. Dann wä-

ren besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen nach § 4c BauGB bereits bei der Planaufstellung zu bestimmen, um diese eventuellen Auswirkungen möglichst frühzeitig ermitteln zu können.

Für das Plangebiet sind keine derartigen Umweltüberwachungsmaßnahmen notwendig, da derzeit keine Umweltauswirkungen ersichtlich sind, die über die bereits beschriebenen und im Rahmen der Eingriffsregelung auszugleichenden Beeinträchtigungen hinausgehen.

## **6.9 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

## **6.10 Zusammenfassung**

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

Damit sollen attraktive Wohnbauflächen insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen und eine Abwanderung von Wohnbevölkerung verhindert werden.

Die Planungsflächen knüpfen unmittelbar an den Siedlungsbestand von Grafenkirchen an.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll für die Planungsflächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Konkrete Anfragen sowie der vorliegende Bedarf bedingen die Bauleitplanung. Der Gesamtumfang des Allgemeinen Wohngebietes 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 Planungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und ist von Norden nach Süden geneigt.

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

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

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lässt vorwiegend auf Vogelarten im Geltungsbereich 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 Baumaßnahmen anzunehmen. Durch die Festsetzungen der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können 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 Planungsbereich im Anschluss an Straßen und den bestehenden Ortsrand von Grafenkirchen befindet, wird dieser weitgehend im Zusammenhang mit der Ortschaft wahrgenommen. Durch Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen verringert werden.

Von weiteren erheblichen Auswirkungen ist nicht auszugehen.