



# Gemeinde Chamerau

## Deckblatt Nr. 6 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Chamerau

---

Planverfasser:



---

Gemeinde Chamerau

**Stefan Baumgartner**  
1. Bürgermeister

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

Planungsstand: 04.08.2021

## Inhalt:

	Seite
A. Planteil mit Verfahrensvermerke	
B. Begründung	
1. Einführung	3
1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung	
1.2 Planungsgebiet	
1.3 übergeordnete Planungen	
2. Sachbereiche	7
2.1 Lage im Naturraum	
2.2 Verkehrsräumliche Lage	
2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege	
2.4 Landwirtschaft	
2.5 Forstwirtschaft	
2.6 Flächen für Schutzmaßnahmen	
3. Umweltbericht	9
3.1 Einführung	
3.2 Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	
3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	
3.4 Maßnahmen zum Ausgleich	
3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung	

## B. BEGRÜNDUNG

### 1. EINFÜHRUNG

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

Die Gemeinde Chamerau benötigt dringend Sondergebietsflächen (SO) zum Neubau einer Senioren - Wohngemeinschaft und zur Weiterentwicklung dieser.

In Chamerau gibt es derzeit keine freien Sondergebietsflächen, daher sind die Möglichkeiten zur Neuansiedlung von Sonderbauten stark eingeschränkt. Diese Flächen sind entweder bereits vollständig bebaut oder stehen aufgrund einer fehlenden Grundstückverfügbarkeit für Investoren nicht zur Verfügung.

Aussagen über Gebäudeleerstände oder Nachverdichtungspotentiale sind aufgrund von fehlenden Informationen der Gemeinde schwierig darzustellen. Dennoch sollten die Möglichkeiten der Innenentwicklung geprüft werden und bestehende Baulücken geschlossen und leerstehende Gewerbeflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Anpassung der tatsächlichen Nutzung an den zugehörigen rechtlichen Rahmen ist mit einer Sicherung und Erhöhung saisonunabhängiger Arbeitsplätze verbunden und trägt in hohem Maße zur Weiterentwicklung des Standortes in Chamerau bei. Der Anteil von sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen soll gesteigert werden.

Ziel und Zweck der Planung ist es, der gestiegenen Nachfrage nach Sondergebietsflächen in Chamerau zu begegnen, und ortsansässigen Geldgebern oder Förderern die Möglichkeit zu bieten, sich in erschließungstechnisch gut angebundener Lage baulich weiter zu entwickeln. Das wirkt einer wirtschaftlichen Abwanderung bzw. einem Rückgang bestimmter Bevölkerungsgruppen entgegen.

Im Sondergebiet soll eine Wohnanlage für betreutes Wohnen in Gemeinschaft errichtet werden. Durch die zentrale Lage in der Ortsmitte von Chamerau ist der gewählte Standort geradezu prädestiniert für die Ansiedlung von betreutem Wohnen im Alter. Auch im Hinblick auf kurze Anfahrtswege zu Geschäften, Arzt, Gastronomie und zum öffentlichen Nahverkehr bietet sich die überplante Fläche für das Vorhaben hervorragend an.

Durch die Nähe zum Bahnhof werden Lärmemissionen von der unmittelbar angrenzend verlaufenden Bahnlinie Cham – Bad Kötzting minimiert, da der Zug dort sehr langsam fährt. Lauter Güterverkehr findet auf dieser Strecke nicht statt.

Die Ortschaft Chamerau liegt nahezu zentral zwischen dem Oberzentrum Cham und den Mittelzentren Bad Kötzting und Viechtach. Durch den unmittelbaren Anschluss an die Bundesstraße B 85 ist Chamerau hervorragend an das überörtliche Verkehrswegenetz angebunden. Nicht zuletzt wegen der Nähe zu den o.g. Ober- bzw. Mittelzentren herrscht in der Ortschaft Chamerau ständig Nachfrage nach Wohn-, Gewerbe- oder Sonderbauflächen.

Die aufstrebende Gemeinde Chamerau beabsichtigt durch die Erhöhung der notwendigen Sonderflächen die Ziele des Regionalplanes zu verwirklichen.

Die geplante 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chamerau zur Erweiterung der Sondergebietsflächen zur Ansiedlung von betreutem Wohnen im Alter ist durch die angeführten Gründe mehr als gerechtfertigt.

## 1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ in Chamerau für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chamerau liegt in der Gemarkung Chamerau und umfasst eine Fläche von ca. 0,29 ha.

Die Flurnummer 238/52 und Teilflächen der Flurnummern 238/50 und 238/51 Gemarkung Chamerau sind Bestandteil des Planungsgebietes und soll durch die geplante Flächennutzungsplanänderung als Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO ausgewiesen werden.

Im Planteil A ist der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan, begrenzt auf das Planungsgebiet mit Umgriff, dargestellt.

## 1.3 übergeordnete Planungen

### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

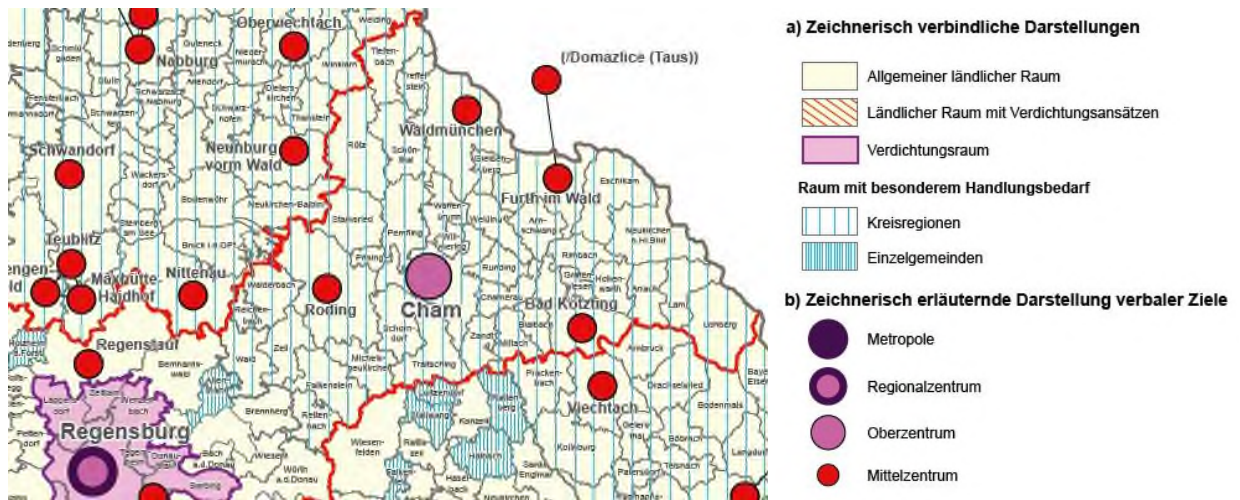


Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Auszug Strukturkarte

Chamerau liegt in der Region 11 – Regensburg. Der gesamte Landkreis Cham und somit auch die Gemeinde Chamerau ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Ziel des LEP ist es, gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu schaffen. Deshalb wurden u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) im LEP 2018 formuliert:

## 2.2 Gebietskategorien

### 2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

**Ziel:** 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 (s. Abb. 2).

## 1.1 Demographischer Wandel

### 1.1.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

**Grundsatz:** Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

**Ziel:** Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

### 1.1.2 Standorte staatlicher Einrichtungen

**Grundsatz:** In Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, sollen staatliche Einrichtungen nach Möglichkeit nicht zugunsten von Einrichtungen in anderen Teilräumen aufgelöst, verlagert oder in ihren Aufgaben beschränkt werden. Bei Standortneugründungen oder Verlagerungen geeigneter staatlicher Einrichtungen sollen nach Möglichkeit diese Teilräume bevorzugt werden.

### 1.1.3 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsversorgung vermindern

*Grundsatz: Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.*

*Grundsatz: Hierzu sollen die Möglichkeiten*

- *der interkommunalen Kooperation,*
- *der fachübergreifenden Zusammenarbeit,*
- *der multifunktionalen Verwendung von Einrichtungen sowie*
- *ambulanter und flexibler Versorgungsangebote verstärkt genutzt werden.*

### 1.1.4 Vorhalteprinzip

*Ziel: Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.*

### 1.1.5 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

*Grundsatz: Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

## **7. Soziale und kulturelle Infrastruktur**

### **7.1 Soziales**

*Ziel: Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.*

*Ziel: Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.*

*Grundsatz: Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge beitragen.*

### **7.2 Gesundheit**

*Ziel: In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten.*

*Grundsatz: Im ländlichen Raum soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sichergestellt werden.*

Die vorliegende Bauleitplanung steht weitestgehend im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

### 1.3.2 Regionalplan

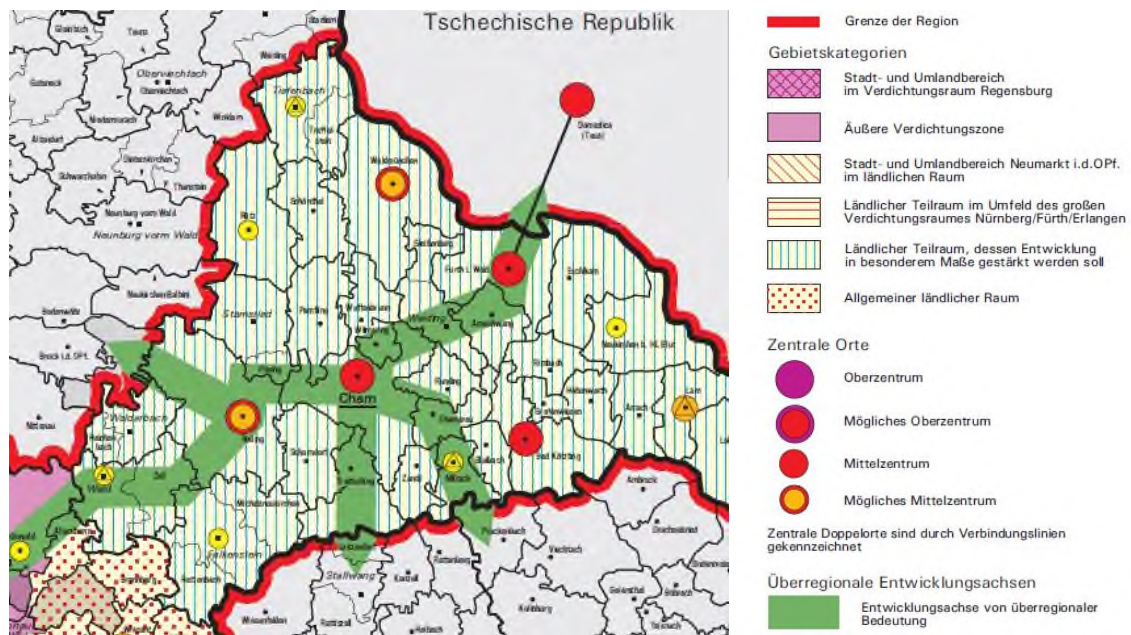


Abb. 3: Regionalplan 11 – Regensburg, Auszug Raumstrukturkarte

Die Gemeinde Chamerau befindet sich gem. der Gliederung Bayerns in der Region 11 – Regensburg. Bedingt durch die Grenznähe zur Tschechischen Republik gehört sie zu den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden sollen.

In der zweiten Verordnung zur Änderung des Regionalplans Region Regensburg vom 26. Januar 2011 (in Kraft getreten am 01. März 2011) ist die Gemeinde Chamerau als ländlicher Teilraum bestimmt, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Insgesamt wird die Zahl der Arbeitsplätze vermehrt, für Senioren wird das Angebot an Wohnungen mit Betreuung vergrößert. Im Bereich des regionalen Arbeitsmarktes sollen durch die Ansiedlung von Betrieben die hohe Fernpendlerquote abgebaut werden und die wirtschaftlichen Impulse aus der Nähe zur Tschechischen Republik stabilisiert werden.

## 2. SACHBEREICHE

### 2.1 Lage im Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und im Landschaftsraum „Regensenke - Pfahl“ (Quelle: LfU).

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

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

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

### 2.2 Verkehrsräumliche Lage

Das Planungsgebiet wird über die Bundesstraße B 85 und über die Chamer Straße und Bahnhofstraße erschlossen.

### 2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege

Das Planungsgebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet, an der nördlichen Grundstücksgrenze des Planungsgebietes beginnt Landschaftschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“. An der südlichen Grenze der Teilfläche 238/50 Gemarkung Chamerau grenzt das kartierte Biotop 6842-0086-003.

### 2.4 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Flächen sind von der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

### 2.5 Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

### 2.6 Flächen für Schutzmaßnahmen

Unter Schutz stehende Landschaftsteile sind von der geplanten Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

## 2.7 Immissionsschutz

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen durch die Bundesstraße B 85, die Staatsstraße St 2132 und das bestehende Gewerbegebiet im Norden vorbelastet. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Verkehrswegen und Stellplätzen ist in einem geringen Umfang zu erwarten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung können die Emissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Eine schalltechnische Untersuchung der Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM zur Vorplanung eines Seniorenheims soll mögliche Emissionen aus der unmittelbar vorbeiführenden Bahnlinie Cham – Bad Kötzing und die Nähe des Betriebs- und Lagergeländes einer ortsansässigen Baufirma klären.



## 3. UMWELTBERICHT

### 3.1 Einführung

In der Gemeinde Chamerau sollen durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes dringend benötigte Flächen für Betreutes Wohnen ausgewiesen werden.

Am östlichen Ortsrand von Chamerau liegt das Planungsgebiet direkt südlich der Bahnlinie Cham – Bad Kötzting. Im Süden und Westen des Planungsgebietes grenzen ehemalige Lagerflächen einer benachbarten Baufirma an. Im Hinblick auf eine Erreichbarkeit aus dem Ort und die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist die Lage des Planungsgebietes geradezu prädestiniert für die Schaffung betreuten Wohnflächen für Senioren.

Als umweltrelevante Ziele neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und der Immissionsschutz-Gesetzgebung insbesondere ökologisch optimierte Lösungen der Freianlagen in Verbindung mit dem bestehenden Landschaftsgebiet und Biotopflächen zu nennen.

### 3.2 Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

#### 3.2.1 Schutzgut Wasser

Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch das geplante Sondergebiet nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird hier bei ca. 0,8 anzusiedeln sein. Die bisher weitgehend unbeeinträchtigte Versickerung der Niederschläge auf den ehemaligen Lagerflächen wird durch die Versiegelung, wie sie durch die geplante Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt ist, gestört. Aufgrund des Anschlusses an die gemeindliche Kanalisation sind im Planungsgebiet Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### 3.2.2 Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen durch die Bahnlinie Cham – Bad Kötzting, die bestehende Bahnhofstraße und eines Gewerbegebietes im Osten vorbelastet. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Verkehrswegen und Stellplätzen ist in einem geringen Umfang zu erwarten. Mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der im Norden, Osten und Süden bestehenden Lärmquellen sind keine erheblichen Belastungen für diese angrenzenden Gebiete und auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

#### 3.2.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Nicht vorhanden.

#### 3.2.4 Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet besteht der Untergrund aus leichtem bis mittelschwerem, lösbarem Boden. Der Untergrund erschwert die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort. Durch die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Sondergebietsflächen und die Ausweisung von Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes und die damit verbundene Aufwertung dieser Bereiche sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.2.5 Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich ist durch landwirtschaftliche Flächen geprägt, die als Lageplatz für eine Firma im angrenzenden Gewerbegebiet genutzt wurden. Das Planungsgebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

Versiegelte Flächen mit vereinzelt Durchgrünungselementen werden von wenigen Arten beherrscht. Eine spezielle Lebensraumfunktion für Tier und Pflanzenarten ist nicht gegeben; auf eine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) kann somit verzichtet werden. Streng geschützte Arten nach der Betroffenheit von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind nicht gegeben.

Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als geringe Erheblichkeit einzustufen. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgen für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Bei der Grünordnung werden heimische Gehölze verwendet.

### 3.2.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Regensenke“.

Dieser Landschaftsraum wird durch zahlreiche Bachläufe gegliedert, die zum Regen hin entwässern.

Das Relief weist verschiedene Hügelformen und Senken auf, wie sie für den Bayerischen Wald typisch sind.

Außerhalb der Waldflächen, die vorwiegend mit Fichte und Buche bestockt sind, herrscht Grün- oder Ackerlandnutzung vor.

Der überplante Bereich grenzt im Norden an die bestehende Bahnlinie Cham – Bad Kötzing an. Im Westen und Süden grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Flächen an. Der Osten wird durch Gewerbegebiet begrenzt.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die bestehende Bahnlinie, die Bahnhofstraße und das angrenzende Gewerbegebiet durchschnitten.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar. Es werden Festsetzungen zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

## 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie durch die geplante Flächennutzungsplanänderung entstehen, werden durch umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen möglichst geringgehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden soweit als möglich reduziert.

Hierzu dienen vor allem die Eingrünung des Planungsgebietes und eine möglichst geringe Versiegelung von Flächen.

### 3.3.1 Schutzgut Wasser

- Örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge und Abführung des Oberflächenwasser in die innerhalb des Baugebietes liegenden Grünzüge,
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten

### 3.3.2 Schutzgut Mensch

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen stets ausgenutzt werden.

### 3.3.3 Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Schichtengerechte Lagerung und Wiedereinbau der unterschiedlichen Bodenhorizonte während der Bauphase.

### 3.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen in der Eingrünung
- Verwendung von insektenfreundlicher und energiesparender, warmweißer LED-Beleuchtung
- Bei Einzäunungen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einhalten, damit Wechselbeziehungen von Kleintieren zur freien Landschaft gefördert werden können.
- Bepflanzung der Böschungen mit freiwachsenden Sträuchern

### 3.3.5 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Landschaftliche Einbindung durch eine dichte Sichtschutzpflanzung an den Rändern des Gewerbegebiets und zur Bahnlinie
- Festsetzung der zulässigen Abgrabungen und Auffüllungen

## 3.4 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes herangezogen. Der für das geplante Gewerbegebiet erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des Bauleitverfahrens abgehandelt und wird sich auf etwa 0,02 ha belaufen.

## 3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt mit den Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Wasser	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Kultur und Sachgüter	nicht betroffen
Boden	geringe Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	geringe Erheblichkeit
Landschaftsstruktur und Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit