
B E G R Ü N D U N G
M I T
U M W E L T B E R I C H T
Z U M

DECKBLATT NR. 5
zum
Flächennutzungsplan

Gemarkung Vilzing
Stadt Cham



Ortsteil:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Vilzing
Cham
Oberpfalz

Inhaltsverzeichnis

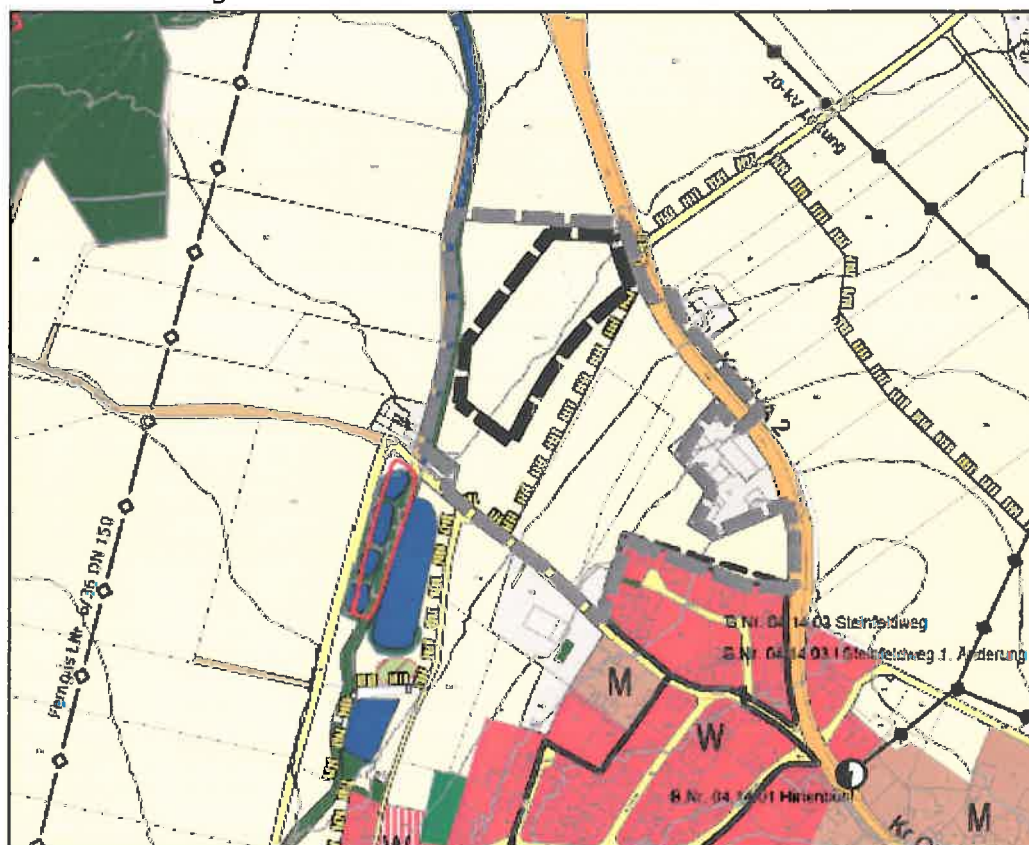
Inhaltsverzeichnis	2
1. Allgemeines	4
2. Lage	6
3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung	7
3.1 Vorgaben aus der Raumordnung.....	7
3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)	11
3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht.....	11
3.4 Biotopkartierung Bayern.....	12
3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG	13
3.6 Überschwemmungsgebiete	14
3.7 Wassersensibler Bereich	15
3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	16
3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz.....	18
3.10 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes	19
4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung.....	21
4.1 Anlass	21
4.2 Planungsidee	21
4.3 Straßen und Wegeanbindungen.....	21
4.4 Wasserversorgung.....	21
4.5 Abwasserbeseitigung	22
4.6 Stromversorgung	22
4.7 Telekommunikation	22
4.8 Abfallentsorgung.....	22
4.9 Altlasten	23
5. Immissionsschutz	24
6. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	24

7.	Grünordnerische Maßnahmen	25
8.	Umweltbericht.....	27
8.1	Allgemeines.....	27
8.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt Nr. 5 zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden	28
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.....	31
8.4	Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)	34
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	40
8.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	40
8.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	40
8.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	40
8.9	Zusammenfassung	41
9.	Literaturverzeichnis.....	42
10.	Abbildungsverzeichnis	42

1. Allgemeines

Die Kreisstadt Cham beabsichtigt den Flächennutzungsplan im Bereich des Ortschafts Vilzing durch Deckblatt Nr. 5 zu ändern und die Flächen zukünftig als Wohnbauflächen darzustellen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Cham in der Genehmigungsfassung vom 23.07.2015 (genehmigt am 14.11.2015), der im Planungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche darstellte, wurde im Rahmen des Bebauungsplanes "Am Bärnbach" (WA), welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wurde, nachrichtlich berichtigt. Der nördliche Ortsbereich wurde darin als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Die Teilfläche, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegen war, wurde in einem eigenen Verfahren zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet behandelt. Das Ergebnis des Herausnahmeverfahrens wurde im Dezember 2017 im Amtsblatt veröffentlicht. Dabei wurde die Grenze des Landschaftsschutzgebietes bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes zurückgenommen.

Im vorliegenden Verfahren soll nun ein Teilbereich der dargestellten Grünfläche als Wohnbaufläche und örtliche Straßenfläche dargestellt werden. Das Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung einer bestehenden Wohnbaufläche.



Legende Bestand



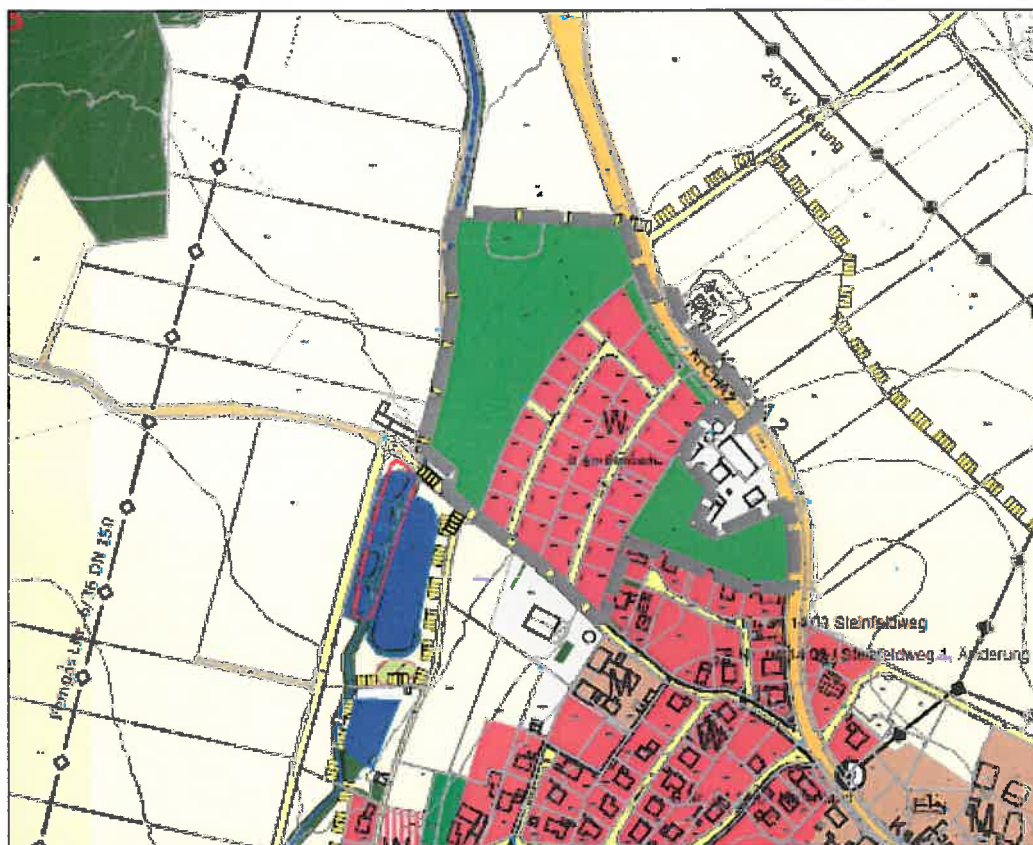
-  Änderungsbereich Deckblatt Nr. 5
-  Bereich der Berichtigung des FNP im Rahmen des Bebauungsplanes "Am Bärnbach" (WA) im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan - Genehmigungsfassung vom 23.07.2015 mit Geltungsbereich des Deckblatts (schwarz), Darstellung unmaßstäblich



Legende Berichtigung

Bereich der Berichtigung des FNP im Rahmen des
 Bebauungsplanes "Am Bärnbach" (WVA) im
 beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

Abb. 2: Ausschnitt aus dem berichtigten Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bärnbach“ (grau), Darstellung unmaßstäblich

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Deckblatt zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt.

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Randbereich des Ortes Vilzing zwischen der Kreisstraße CHA 2 und dem „Heidweg“. Für das Gebiet ist im Nordwesten, Westen und Süden eine Eingrünung mit Pflanzflächen vorgesehen. Hier befindet sich auch ein Regenrückhaltebecken. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Kreisstraße Kr CHA 2 begrenzt. Im Osten grenzen die Wohnparzellen des bestehenden Wohngebietes „Am Bärnbach“ an.

Im bestehenden Flächennutzungsplan sind die beanspruchten Flächen als Grünflächen dargestellt.

2. Lage

Die von der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 5 betroffenen Flächen liegen innerhalb des Ortsteils, am nordwestlichen Randbereich zwischen der Kreisstraße CHA 2 und dem „Heidweg“.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018) liegt Cham in der Region 11 – Regensburg und ist als Oberzentrum dargestellt. Der Verfahrensbereich ist als Raum mit besonderem Handlungsraum (Kreisregion) ausgewiesen.¹

Das Gelände im Geltungsbereich fällt von Osten nach Nordwesten um ca. 2,5 m ab. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 388,50 m ü.NN.

Übersichtslageplan, ohne Maßstab



Abb. 3: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich

¹ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2018)

3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung

3.1 Vorgaben aus der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, geändert 2018) liegt Cham in der Region 11 – Regensburg und ist als Oberzentrum dargestellt. Der Verfahrrens-bereich ist als Raum mit besonderem Handlungsraum (Kreisregion) ausgewiesen.²

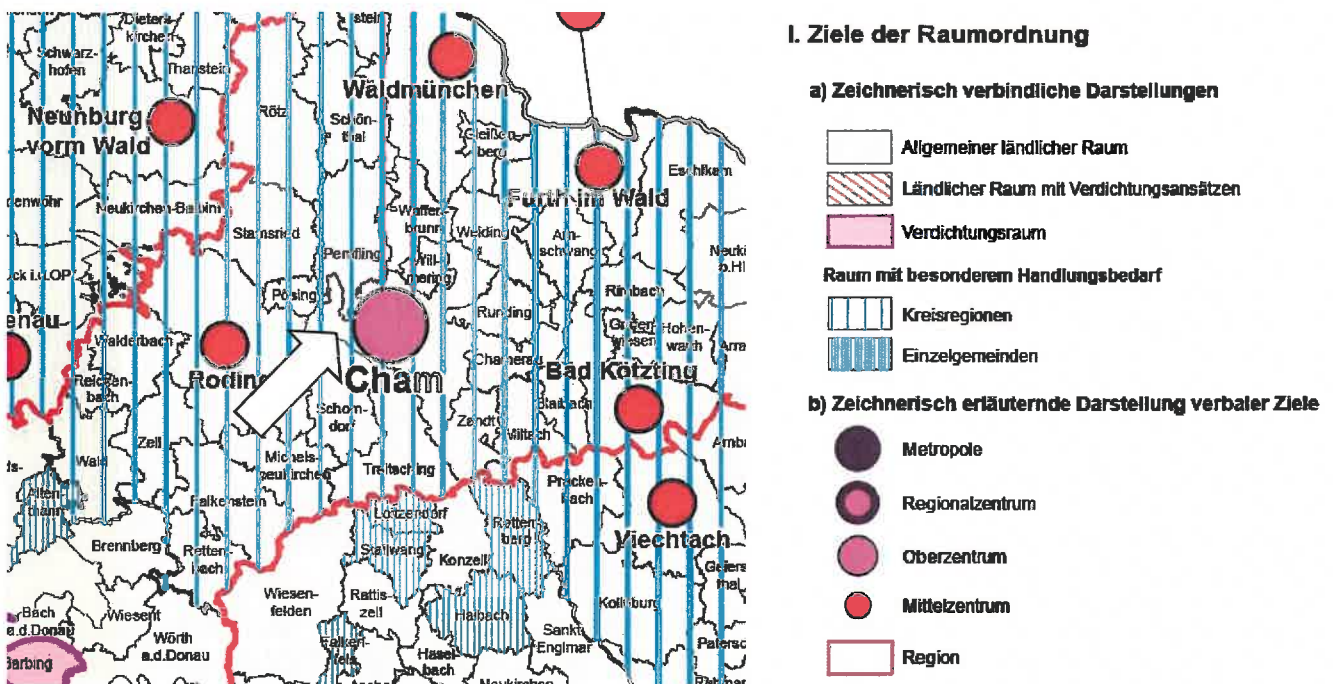


Abb. 4: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(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.*

² (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2018)

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

1. 2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

- (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

3. Siedlungsentwicklung

3.1 Flächensparen

- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet 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 Zersiedlung

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

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Stadt Cham für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen.

Regionalplan

Im Regionalplan 11 – Regensburg ist Cham als Mittelzentrum dargestellt. Der Raum um Cham ist als ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ausgewiesen. Zudem befindet sich Cham auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.³

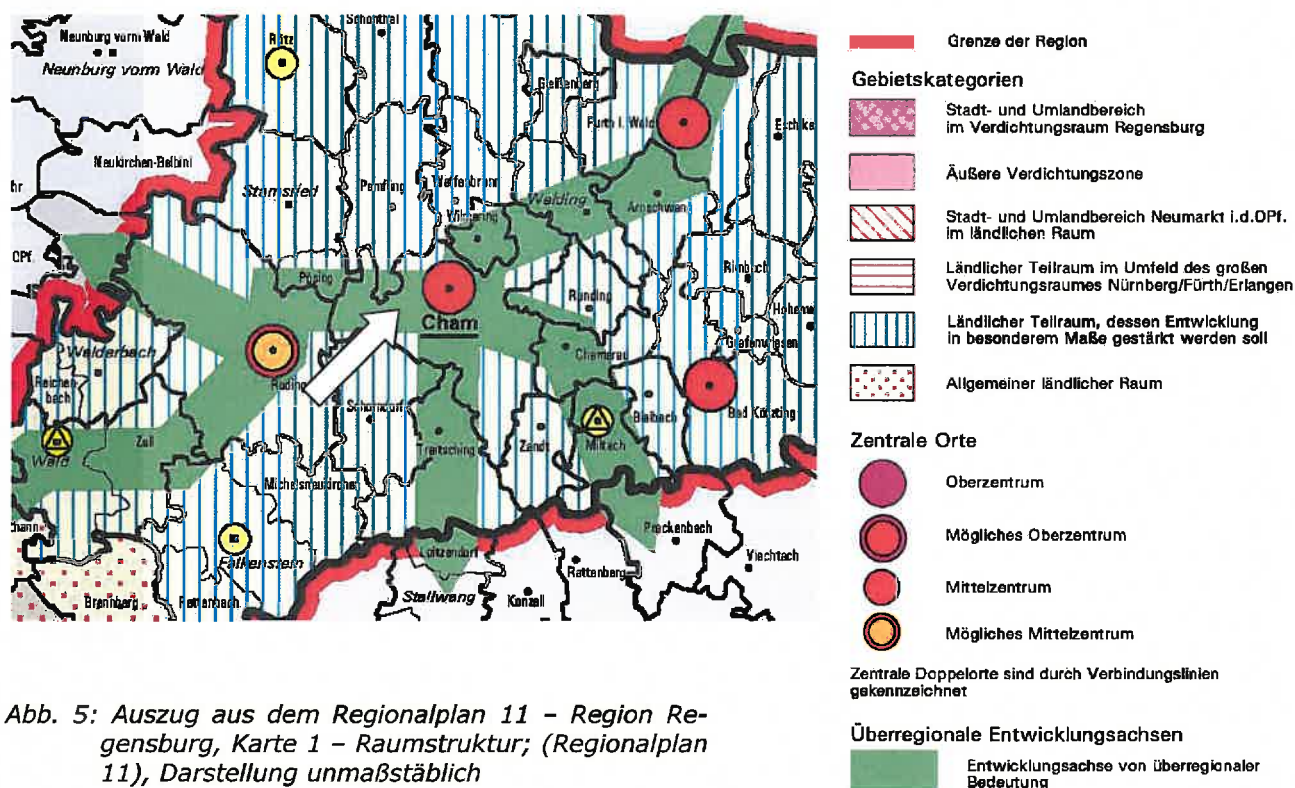


Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan 11 – Region Regensburg, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 11), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 11 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- 3 *Wohnungswesen und gewerbliche Siedlungswesen*
- 3.1 *In allen Teilräumen der Region, insbesondere jedoch im Oberzentrum Regensburg, im möglichen Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf. sowie in den Mittelzentren Cham und Kelheim sollen für Wohnungsbau geeignete Flächen in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.*

Der Regionalplan der Region 11 gibt insgesamt folgende Ziele vor:

- Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung
- Verstärkte Siedlungsentwicklung für die Siedlungsräume Cham/Roding
- Bereitstellung von geeigneten Flächen für Wohnungsbau im Mittelzentrum Cham
- Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung

³ (Regionalplan 11 - Regensburg, 2020)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen das Planungsinteresse der Stadt Cham, für den hier in Frage stehenden Raum die notwendigen Flächen für Wohnbebauung in Anbindung an die bestehende Siedlungseinheit zu schaffen.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen. So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen.

Das Ziel „Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ kann hier nicht erfüllt werden, da keine Potentiale zur Innenentwicklung in Vilzing zur Verfügung stehen. Auf der geplanten Fläche soll ausschließlich Wohnbebauung entstehen. Im Innenbereich sind weder verfügbare Baulücken noch geeignete Flächen zur Nachverdichtung in dem erforderlichen Umfang vorhanden. Zudem befindet sich die überplante Fläche bereits im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes und stellt somit keine neue Entwicklung in den Außenbereich dar. Deshalb ist die Überplanung der Fläche im Anschluss an die bestehende Bebauung notwendig und sinnvoll. Auf Grund einer in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Firma ist der Bedarf nach Wohnbauland für die zuziehenden Mitarbeiter (auf Grund der Größe der Firma und der Spezialisierung) dringend erforderlich.

Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze durch die geplante Wohngebietsausweisung erfüllt werden können.

3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)

Im Planungsgebiet und in näherer Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)⁴.

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht vorhanden sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.

3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Das Planungsgebiet befindet sich, wie das gesamte Stadtgebiet Cham, im Naturpark „Bayerischer Wald“.⁵

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bärnbach“ im Jahr 2018 wurde die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ für den Bereich der sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Bärnbach“ (WA) im OT Vilzing (abzüglich des 15 m Streifens entlang des Bärnbachs) befindet, beantragt und bewilligt. Somit liegen die Flächen des Wohngebietes „Am Bärnbach“ (sowohl die bestehenden aus dem Jahr 2018 als auch die nun durch die Änderung geplanten Flächen) nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“.

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich ebenfalls weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung. Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben ist auszuschließen.

⁴ (FINWeb, 2020)

⁵ (FINWeb, 2020)

3.4 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des „Heidweges“ befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 6842-0059-001 „Aufgelassene Weiherkette mit qualitativollen Strukturen, nordwestlich von Vilzing“. ⁶

Dieses Biotop wird von der Planung nicht beeinflusst.



Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

6 (FIN Web, 2020)

3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen⁷:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Änderungsbereichen des Deckblattes Nr. 5 sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

⁷ (BNatSchG, 2020)

3.6 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des Bayern-Viewer Aqua (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Stadtbereich von Cham erkennbar.

Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.⁸

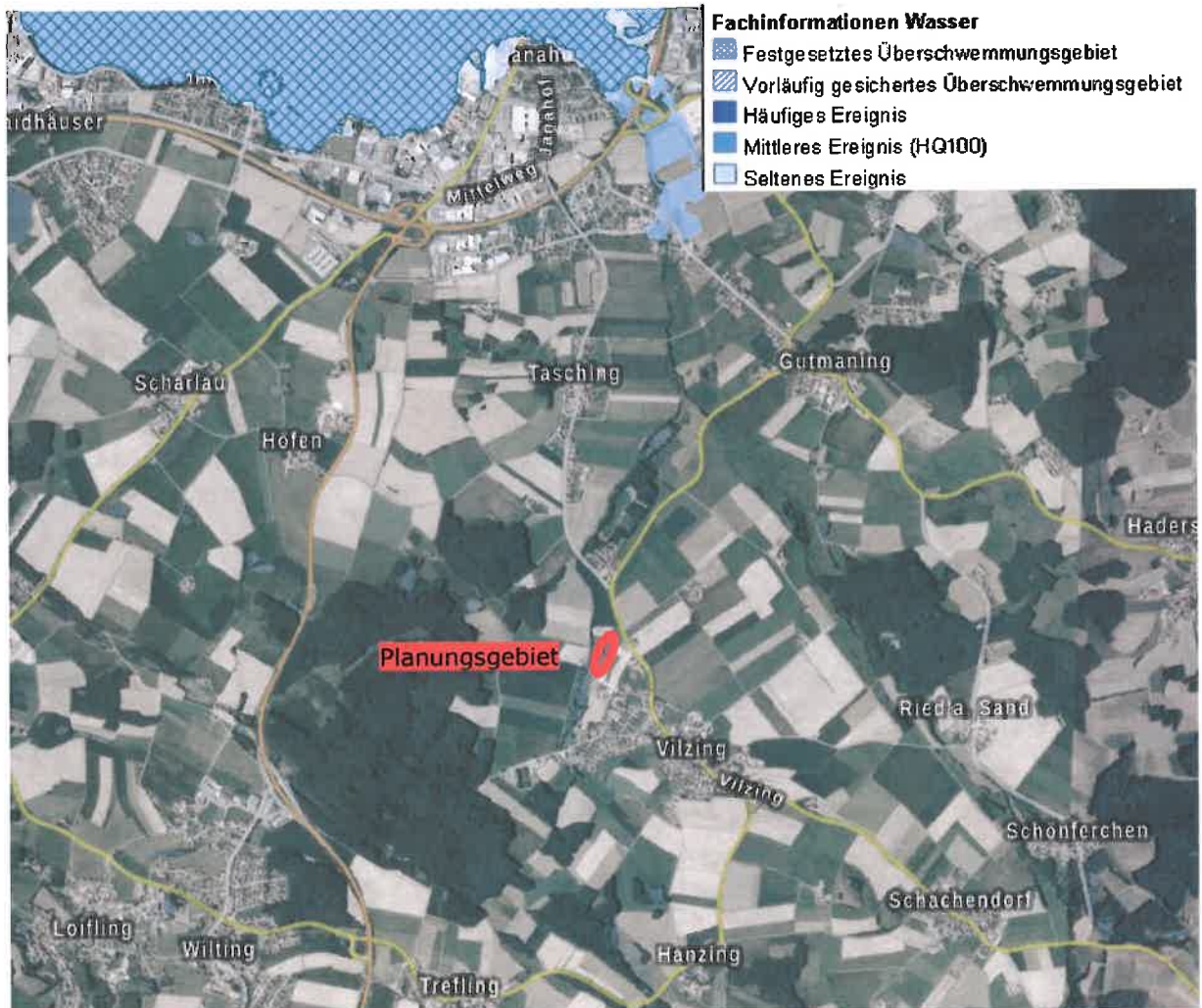


Abb. 7: Webkarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2020)⁹, Darstellung unmaßstäblich

⁸ (BayernViewer, 2020)

⁹ (UmweltAtlas, 2020)

3.7 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An Hand der Karte des Bayern-Viewer (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Stadtgebiet von Cham erkennbar.¹⁰

Daraus ist ersichtlich, dass sich im Bereich des namenlosen Bachlaufs zum Bärnbach ein wassersensibler Bereich befindet. In einem Abstand von ca. 20-75 m zum namenlosen Bachlauf zum Bärnbach ist keine Bebauung geplant, hier ist eine Grünfläche festgesetzt. Direkt an den Graben anschließend wird eine Öko-kontofläche entwickelt, hier ist unter anderem geplant den Oberboden im Mittel 10 – 20 cm unter Beibehaltung eines Mittelwassergerinnes abzutragen. Somit wird dem Bärnbach im Falle eines Hochwasserereignis ein zusätzlicher Retentionsraum gegeben.



Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

¹⁰ (BayernViewer, 2020)

3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.



Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

Am südöstlichen Randbereich von Vilzing befindet sich das Bodendenkmal D-3-6842-0036 „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Filialkirche St. Laurentius in Vilzing, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.“¹¹

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.¹²

¹¹ (BayernViewer, 2020)
¹² (DSchG, 2013)

Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Zudem befindet sich im Bereich des Bodendenkmals das Baudenkmal D-3-72-116-130 *„Kath. Expositurkirche St. Laurentius, giebelständiger Saalbau mit eingezogener Apsis, abgewalmtem Satteldach und Flankenturm mit Pilastergliederung, 1696 unter Einbeziehung einer gotischen Chorturmanlage des 14. Jh.; mit Ausstattung.“*¹³

Für dieses Baudenkmal gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild des Baudenkmal auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmal führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 (2) DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich des Baudenkmal folgendermaßen beurteilt:

Die katholische Expositurkirche St. Laurentius befinden sich ca. 700 m südöstlich des Planungsgebietes. Zwischen dem Baudenkmal und der geplanten Bebauung befinden sich mehrere Bestandsgebäude, u.a. mehrstöckige Wohn- und Nebengebäude.

Es besteht keine Blick- oder Sichtbeziehung zu dem Denkmal.

Bei dem Einzelbaudenkmal ist somit eine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

13 (BayernViewer, 2017)

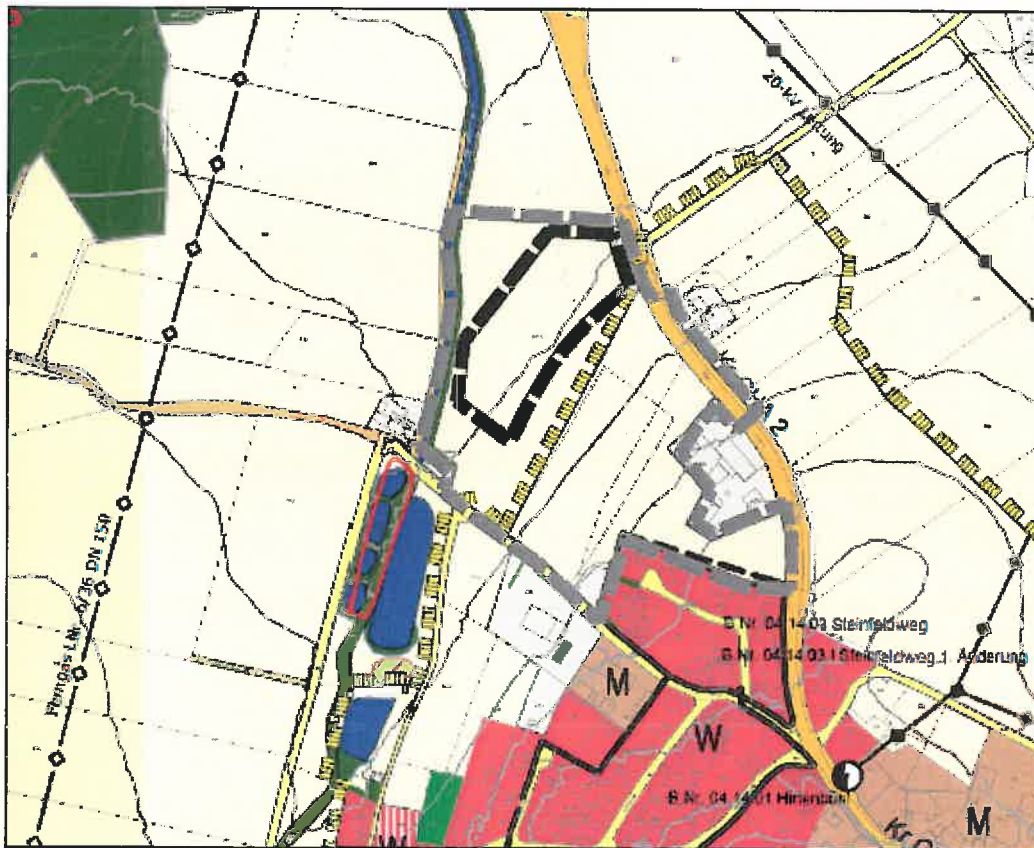
3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz

Spätestens seit der Novellierung des Baugesetzbuches muss bereits mit dem Flächennutzungsplan die Vermeidung von Eingriffen und die Entwicklung von Ausgleichskonzepten einbezogen werden. So ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Deckblattes Nr. 5 zum Flächennutzungsplan überschlägig bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung abzuhandeln.

Ebenso ist in einem eigenen Punkt der Begründung im Umweltbericht die Auswirkungen der vorbereitenden Bauleitplanung zusammenfassend darzulegen.

3.10 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Cham in der Genehmigungsfassung vom 23.07.2015 (genehmigt am 14.11.2015), der im Planungsbe-
reich eine landwirtschaftliche Fläche darstellte, wurde im Rahmen des
Bebauungsplanes "Am Bärnbach" (WA), welcher im beschleunigten Verfahren
nach § 13 b BauGB aufgestellt wurde, nachrichtlich berichtigt. Der nördliche
Ortsbereich wurde darin als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Im vor-
liegenden Verfahren soll nun ein Teilbereich der westlichen Grünfläche als Wohn-
baufläche dargestellt werden.



Legende Bestand



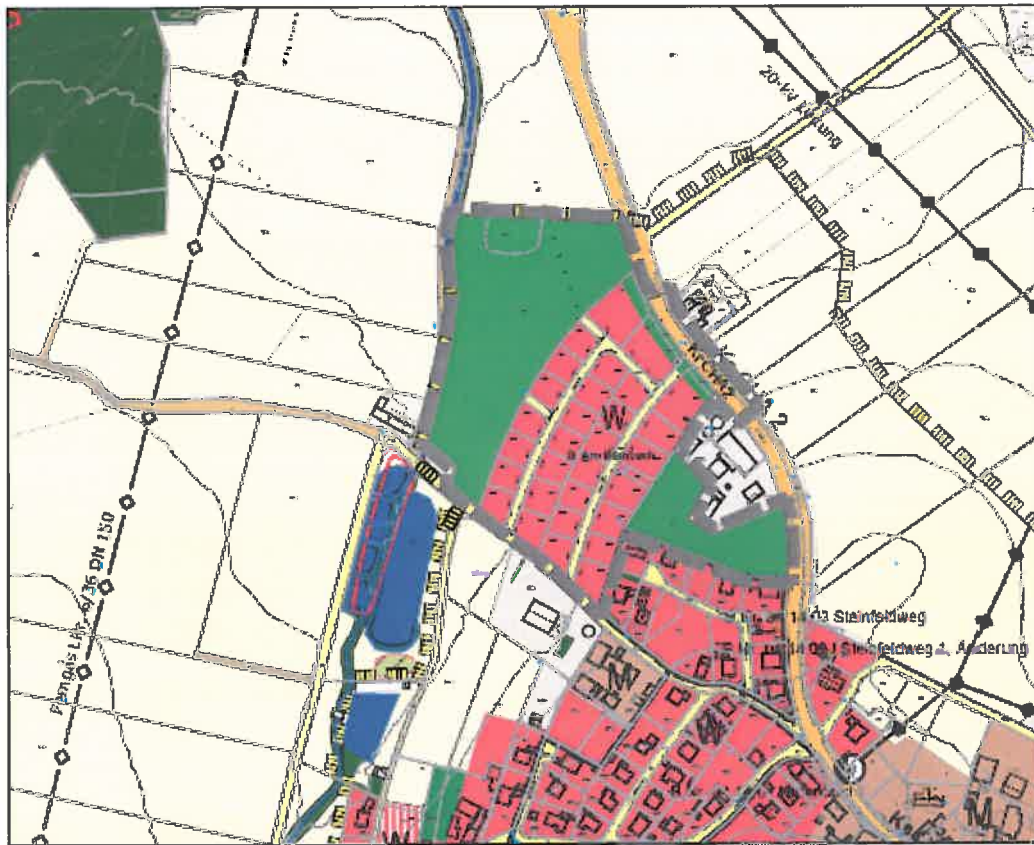
-  Änderungsbereich Deckblatt Nr. 5
-  Bereich der Berichtigung des FNP im Rahmen des Bebauungsplanes "Am Bärnbach" (WA) im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

Abb. 10: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan - Genehmigungsfassung vom 23.07.2015 mit Geltungsbereich des Deckblatts (schwarz), Darstellung unmaßstäblich



Legende Berichtigung



Bereich der Berichtigung des FNP im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Bärnbach“ (NVA) im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

Abb. 11: Ausschnitt aus dem berichtigten Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bärnbach“ (grau), Darstellung unmaßstäblich

4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung

4.1 Anlass

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Grünfläche dar.

Die Kreisstadt Cham beabsichtigt den berichtigten Flächennutzungsplan am nordwestlichen Ortsrand von Vilzing durch Deckblatt Nr. 5 zu ändern und die Flächen zukünftig als Wohnbauflächen und örtliche Straßenflächen darzustellen. Das Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung einer bestehenden Wohnbaufläche.

Dies erfordert eine Anpassung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 5. Diese Anpassung erfolgt parallel zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Am Bärnbach" (WA) im OT Vilzing durch Deckblatt Nr. 2.

4.2 Planungsidee

Das gesamte Planungsgebiet des Flächennutzungsplan-Deckblattes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 1,1 ha.

Das Planungsgebiet umfasst eine Teilfläche mit der Flurnummer 561/1, Gemarkung Vilzing.

Dabei ist die gesamte Größe, bis auf den Teilbereich der geplanten Straßenverkehrsfläche, gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen. Diese Fläche eignet sich gut für die Erweiterung des bestehenden südöstlichen Neubaugebietes, da hier bereits hinsichtlich der Erschließung diese Erweiterungsfläche eingeplant war.

4.3 Straßen und Wegeanbindungen

Das Planungsgebiet kann von Osten her direkt von der bestehenden Erschließungsstraße „Bachleiten“ als Ringstraße angeschlossen werden.

4.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Chamer Gruppe.

Löschwasser

Entsprechend dem Arbeitsblatt V 405 des DVWB muss die Löschwasserversorgung aus öffentlichen Wasserleitungen mindestens 800 l/min betragen.

4.5 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Wassers wird über ein Trennsystem gewährleistet.

Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet wird über den Anschluss an den Schmutzwasserkanal gesichert.

Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser, das nicht im Baugebiet versickert werden kann, ist im Regenwasserkanal unter der Erschließungsstraße zu sammeln, im Regenrückhaltebecken im Norden des Baugebietes zurückzuhalten und gedroselt mit 10 l/s dem namenlosen Bachlauf zum Bärnbach zuzuführen.

Für die Einleitung des Oberflächenwassers in das bestehende Regenrückhaltebecken wurde bereits mit Bescheid vom 15.10.2018 eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Das Änderungsgebiet wird von dieser wasserrechtlichen Erlaubnis abgedeckt.

Das im Zuge des Wasserrechtsverfahrens zum Regenrückhaltebecken durchgeführte Baugrundgutachten stellte hohe Grundwasserstände fest (ca. -1,40 m unter GOK). Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers, wird empfohlen.

4.6 Stromversorgung

Der Anschluss an die bestehende Stromversorgung der Stadtwerke Cham wird angenommen.

4.7 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Deutsche Telekom AG gesichert.

4.8 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über die Abfallwirtschaft der Kreiswerke Cham entsorgt. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

4.9 Altlasten

Auf den Flächen sind keine Altlasten kartiert. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

5. Immissionsschutz

Lärm

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

Der Geltungsbereich wird Straßenverkehrslärm von der im Norden vorbeiführenden Kreisstraße CHA 2 ausgesetzt sein.

Aus schalltechnischer Sicht ist bei städtebaulichen Planungen und der rechtlichen Umsetzung zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schutzzieles führen. Für die Planungsfläche wird eine schalltechnische Untersuchung vom Büro GEO.VER.S.UM zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Am Bärnbach" (WA) im OT Vilzing durch Deckblatt Nr. 2 im Parallelverfahren erstellt. In diesem Rahmen wird der konkrete Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnhäusern erbracht. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen und Maßnahmen werden entsprechend bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Staub / Geruch

Von Staub- und Geruchbelastungen ist nicht auszugehen.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im nachfolgenden weiterführenden Bauleitplanverfahren werden konkrete Maßnahmen benannt, die zum Schutz des Klimas im Bereich des Planungsgebietes berücksichtigt werden. Die konkreten Maßnahmen werden im späteren Bauleitplanverfahren aufgeführt.

Der politischen Vorgabe bezüglich des Klimaschutzes und damit auch u.a. die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

7. Grünordnerische Maßnahmen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung im geplanten Sondergebiet zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG.

Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung:	Wohnbaufläche, Straßenverkehrsfläche
Im Plan:	am nordwestlichen Ortsrand von Vilzing
Flurnummer (Teilflächen):	561/1, Gemarkung Vilzing
Größe des Deckblattes in ha:	ca. 1,1 ha gesamt; Eingriffsgröße ca. 1,8 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	kleiner als 0,35, da Wohnbaufläche (Typ B niedriger Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Begründung:	Es handelt sich bei der Fläche um eine im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Spielwiese mit Gebrauchs- und Sportrasen. Hier kann von einer regelmäßigen Mahd ausgegangen werden. Dadurch handelt es sich um eine geringe Eingriffsschwere. In diesem besonderen Fall kann gem. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden von einem Kompensationsfaktor von 0,2 für intensiv genutzte Spiel- und Sportstätten ausgegangen werden.
Erwarteter durchschnittl. Kompensationsfaktor:	0,2
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,36 ha

Empfohlenes Kompensationsmodell:	Die erforderliche Ausgleichsfläche ist in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen. Innerhalb des Bebauungsplanes WA „Am Bärnbach“ stehen unbelastete Ausgleichsflächen zur Verfügung, von welchen abgebucht werden kann.
----------------------------------	--

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

8. Umweltbericht

8.1 Allgemeines

Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Randbereich des Ortes Vilzing zwischen der Kreisstraße CHA 2 und dem „Heidweg“. Für das Gebiet ist im Nordwesten, Westen und Süden eine Eingrünung mit Pflanzflächen vorgesehen. Hier befindet sich auch ein Regenrückhaltebecken. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Kreisstraße Kr CHA 2 begrenzt. Im Osten grenzen die Wohnparzellen des bestehenden Wohngebietes „Am Bärnbach“ an.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Cham in der Genehmigungsfassung vom 23.07.2015 (genehmigt am 14.11.2015), der im Planungsgebiet eine landwirtschaftliche Fläche darstellte, wurde im Rahmen des Bebauungsplanes "Am Bärnbach" (WA), welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wurde, nachrichtlich berichtigt. Der nördliche Ortsbereich wurde darin als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Im vorliegenden Verfahren soll nun ein Teilbereich der Grünfläche als Wohnbaufläche und örtliche Straßenfläche dargestellt werden.

Das Gelände im Geltungsbereich fällt von Osten nach Nordwesten um ca. 2,5 m ab. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 388,50 m ü.NN.

Ziele der übergeordneten Bauleitplanung und vorgesehene Nutzungskonzept

Inhalt und Ziele

Der Stadtrat von Cham hat am __. __. __ beschossen, den derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 5 zu ändern.

Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als Wohnbaufläche und örtliche Straßenfläche darzustellen.

Das Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung einer bestehenden Wohnbaufläche. Diese Fläche wird im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Mit dem Flächennutzungsplan-Deckblatt Nr. 5 werden dargestellt:

- die Lage und die Ausdehnung der Wohnbaufläche
- die verkehrliche Erschließung

8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt Nr. 5 zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden

Ziele der Raumordnung:

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, geändert 2018) liegt Cham in der Region 11 – Regensburg und ist als Oberzentrum dargestellt. Der Verfahrensbereich ist als Raum mit besonderem Handlungsraum (Kreisregion) ausgewiesen.¹⁴

Im Regionalplan 11 – Regensburg ist Cham als Mittelzentrum dargestellt. Der Raum um Cham ist als ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ausgewiesen. Zudem befindet sich Cham auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.¹⁵

Der Regionalplan 11 – Regensburg sieht folgende Ziele und Grundsätze vor:

- Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung
- Verstärkte Siedlungsentwicklung für die Siedlungsräume Cham/Roding
- Bereitstellung von geeigneten Flächen für Wohnungsbau im Mittelzentrum Cham
- Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen die Planungsinteressen der Stadt Cham. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zum Ausbau des Wohnungswesens getroffen.

¹⁴ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2018)

¹⁵ (Regionalplan 11 - Regensburg, 2020)

Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans

Der derzeit nachrichtlich berichtigte Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Grünfläche dar.

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes Nr. 5 zum Flächennutzungsplan
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a Abs. 2 BauGB	Darstellung von Wohnbauflächen im direkten Anschluss an bestehende Bebauung bzw. Erweiterung der Wohnbauflächen innerhalb des Baugebietes „Am Bärnbach“. Direkte ringförmige Anbindung an die Erschließungsstraße „Bachleiten“ und den bestehenden Spartenleitungen. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Das anfallende Niederschlagswasser jeder Parzelle, das nicht im Baugebiet versickert werden kann, wird dem bereits bestehenden Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Baugebietes „Am Bärnbach“ zugeführt.
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Wohngebietsnutzung nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	Vom Planungsgebiet WA selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus. Ebenso ist aufgrund der umliegenden Nutzung als Wohngebiet von keiner über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Belastung auszugehen. Hinsichtlich des Verkehrslärms aus der angrenzenden Kreisstraße Kr CHA 2 und dem angrenzenden Gewerbebetrieb wird für die Planungsfläche eine schalltechnische Untersuchung vom Büro GEO.VER.S.UM im Parallelverfahren erstellt.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Auf den Flächen sind keine Altlasten kartiert und nicht damit zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Das anfallende Niederschlagswasser jeder Parzelle, das nicht im Baugebiet versickert werden kann, wird dem Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Baugebietes „Am Bärnbach“ zugeführt. Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes Nr. 5 zum Flächennutzungsplan
			bestehenden gemeindlichen Kanalnetz zuzuführen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung hinsichtlich des Schmutzwassers ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht veranlasst.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Im Bereich des Geltungsbereichs des Deckblattes befinden sich keine amtlich kartierten Biotope und keine schützenswerten Vegetationsbestände.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Durch die bereits bestehende umgebende Bebauung besteht bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Erweiterung der Wohnbauflächen und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Zur weiteren Minimierung werden in der parallel laufenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen festgesetzt.

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Untersuchungsrelevante Schutzgüter

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Fläche, Natur und Landschaft

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten- und Lebensräume	x			x			x			<p>Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG, sowie besonders erhaltenswerter Vegetationsbestände sind auf der Fläche der geplanten Erweiterung der Wohnbauflächen nicht vorhanden.</p> <p>Auf Grund der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung der Flächen als Spiel- und Sportflächen sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten.</p>
Boden		x		x			x			<p>Der Boden ist anthropogen beeinflusst und ohne kulturhistorische Bedeutung.</p> <p>Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.</p> <p>Baubedingt können Flächen verändert und durch den Bau von Gebäuden versiegelt werden.</p>
Klima/ Luft	x			x			x			<p>Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Planungsgebiet nicht festzustellen.</p>
Wasser		x			x			x		<p>Das Gelände liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.</p> <p>Es tangiert jedoch einen wassersensiblen Bereich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als mittel einzustufen.</p>
Landschafts-	x			x			x			<p>Das Landschaftsbild erfährt durch die Erweiterung der Wohnbaufläche</p>

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
bild und Erholung										im Anschluss an das Baugebiet keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehende Bebauung veränderten Landschaftsbildes. Die Flächen befinden sich im Anschluss an bestehende Bebauung und weisen nur geringe Erholungsfunktion aus. Es befinden sich keine flächenhaften Schutzgebiete bzw. kartierten Biotope im Planungsgebiet.
Kultur- und Sachgüter	x			x			x			Innerhalb des Änderungsbereiches des Deckblattes Nr. 5 sind keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden.
Mensch und Gesundheit, Lärm	x			x			x			Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus. Durch die vorhandene Kreisstraße Kr CHA 2 im Norden ist eine Vorbelastung des Plangebietes gegeben. Im Parallelverfahren wird eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.
Fläche	x			x			x			Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an bestehenden Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	x			x			x			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Schwere Unfälle und Katastrophen

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis wie z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallende Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der weiterführenden Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.

8.4 Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)

- durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 5
- bei Nichtdurchführung der Änderungen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 5 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 5 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
Schutzgut Mensch Immissionen, Lärm, Lufthygiene	X			Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Norden vorbeiführenden Kreisstraße Kr CHA 2 vorbelastet. Durch die Neudarstellung der WA-Flächen ist nur vorübergehend, während der Bauphase mit zusätzlichen Lärmquellen zu rechnen. Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus. Ebenso ist aufgrund der umliegenden Nutzung als Wohngebiet von keiner über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Belastung auszugehen.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Grünfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Genauere Festsetzungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind nicht möglich, sie werden erst auf der nächsten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.	
Schutzgut Tiere und		X		Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festge-	Der IST-Zustand mit der Darstellung

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 5 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 5 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
Pflanzen, sowie biologische Vielfalt				setzte Nutzung als Sport- und Spielfläche mit strukturarmer Rasenfläche hat eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Änderung führt zu Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Für den Eingriff bezüglich der notwendigen Bauflächen werden Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt.	als Grünfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt.	
Schutzgut Boden		X		Durch die Änderung durch das Deckblatt Nr. 5 im Verfahrensbereich ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung durch die geplante Bebauung. Das Schutzgut Boden erfährt somit einen zusätzlichen Eingriff. Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen und der Erschließung verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unver-	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Grünfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Um- welt- und Natur- schutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 5 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 5 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheb- lich	Mittlere Erheblich- keit	erheblich		
				meidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den Gartenflächen bzw. Außenanlagen wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich der Baufenster wird der Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den Stellflächen können die Auswirkungen weiter vermindern. Durch die Nutzung der vorhandenen guten Anbindungen an die örtlichen Infrastrukturen und die optimal vorgesehene Ausnutzung der neu geplanten Flächen wird dem Grundsatz „flächenschonender Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Wasser		X		Das Gelände liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Es tangiert jedoch einen wassersensiblen Bereich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als mittel einzustufen.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Grünfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Um- welt- und Natur- schutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 5 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 5 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheb- lich	Mittlere Erheblich- keit	erheblich		
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Luft und Klima	X			Durch die Änderung ist keine zusätzlich nen- nenswerte Beeinträchtigung von kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen in den Pla- nungsgebieten zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Grünfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes	X			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wur- den in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Aus- wirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Grünfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 5 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 5 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	X			<p>Das Landschaftsbild erfährt durch die Erweiterung der Wohnbaufläche im Anschluss an das Baugebiet keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehende Bebauung und die anschließende Kreisstraße Kr CHA 2 veränderten Landschaftsbildes.</p> <p>Die Flächen befinden sich im Anschluss an bestehende Bebauung und weisen nur geringe Erholungsfunktion aus.</p> <p>Es befinden sich keine flächenhaften Schutzgebiete bzw. kartierten Biotope im Planungsgebiet. Durch die angrenzenden Grünflächen im Westen wird die Beeinträchtigung durch den Eingriff abgemildert.</p>	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Grünfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Kultur und Sachgüter	X			Innerhalb des Änderungsbereiches des Deckblattes Nr. 5 sind keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Grünfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Um- welt- und Natur- schutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 5 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 5 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheb- lich	Mittlere Erheblich- keit	erheblich		
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-aufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan würde die Fläche weiterhin als Grünfläche dargestellt bleiben. Die geringen Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (vorhandene Bebauung, vorhandene Erschließung, gute Verkehrsanbindung) nutzen zu können.

8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Grund der gewünschten städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Bereich in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes nun zusätzliche Wohnbauflächen zu entwickeln, ist die Überarbeitung der Fläche durch dieses Deckblatt an dieser Stelle die einzig sinnvolle Möglichkeit.

Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Weiterhin stellt die Planung eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohnbauflächen an die bereits bestehende Wohnstruktur dar. Daher wird von einer Alternativenprüfung abgesehen.

8.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

8.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, sind Überwachungsmaßnahmen hinfällig.

8.9 Zusammenfassung

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Randbereich des Ortes Vilzing zwischen der Kreisstraße CHA 2 und dem „Heidweg“. Für das Gebiet ist im Nordwesten, Westen und Süden eine Eingrünung mit Pflanzflächen vorgesehen. Hier befindet sich auch ein Regenrückhaltebecken. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Kreisstraße Kr CHA 2 begrenzt. Im Osten grenzen die Wohnparzellen des bestehenden Wohngebietes „Am Bärnbach“ an.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Cham in der Genehmigungsfassung vom 23.07.2015 (genehmigt am 14.11.2015), der im Planungsgebiet eine landwirtschaftliche Fläche darstellte, wurde im Rahmen des Bebauungsplanes "Am Bärnbach" (WA), welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wurde, nachrichtlich berichtigt. Der nördliche Ortsbereich wurde darin als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt.

Das wesentliche Ziel des Deckblattes 5 ist, durch die Änderung in der Darstellung von einer Grünfläche zu einer Wohnbaufläche die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Wohnbaugebietes „Am Bärnbach“ zu schaffen.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt bezüglich der Schutzgüter werden insgesamt als gering bis mittel eingestuft und in der weiterführenden Bauleitplanung erfasst, bewertet und der notwendige Ausgleich festgesetzt.

Iggensbach, den 30.06.2021



Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

9. Literaturverzeichnis

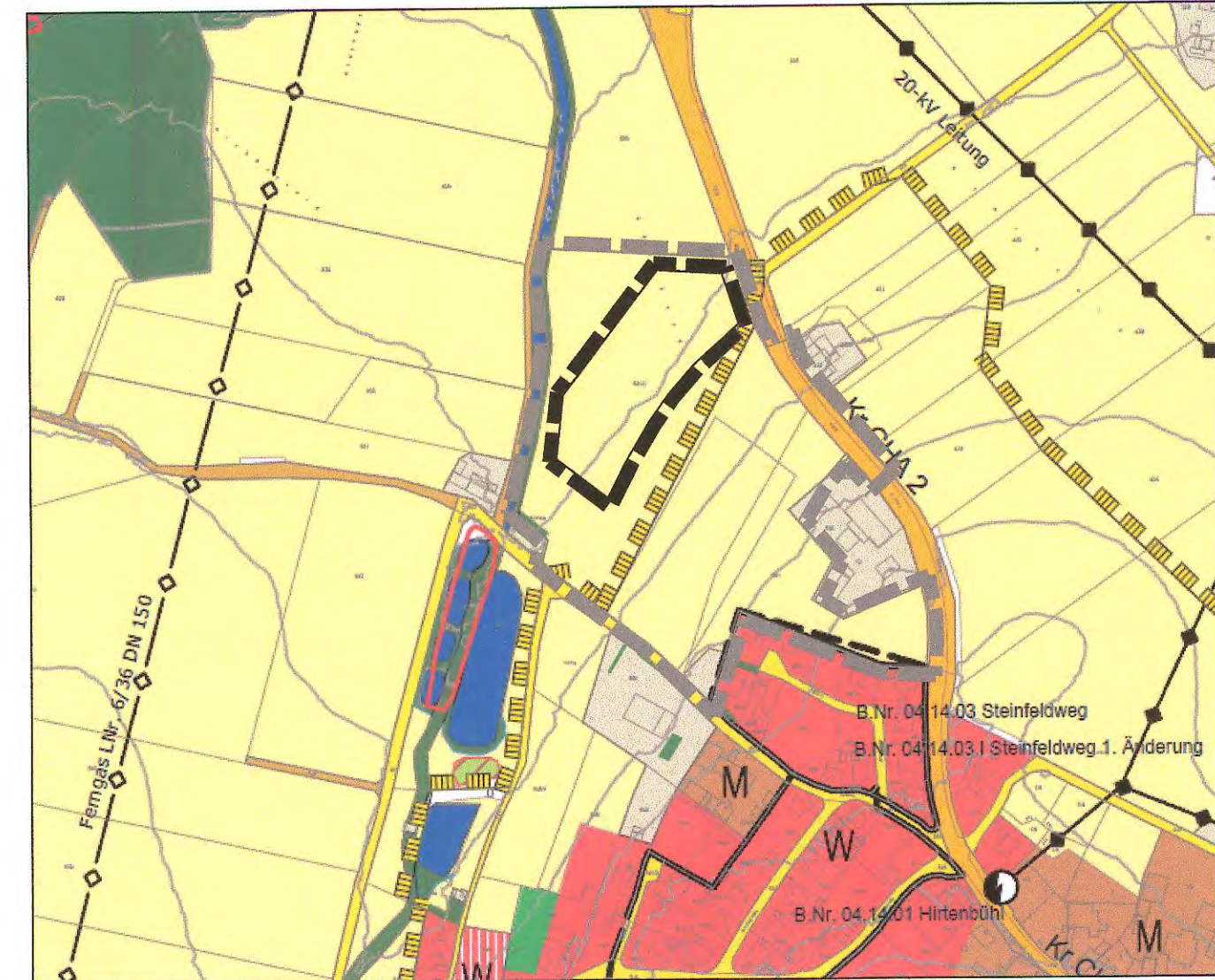
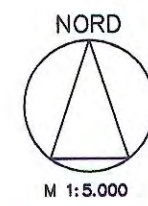
- Bayerisches Straßen- und Wegegesetz. (2019). BayStrWG. *Bayerisches Straßen- und Wegegesetz*. Bayern.
- BayernAtlas, B. S. (2020). *BayernAtlas*. Abgerufen am 29. 06 2019 von <https://geoportal.bayern.de>: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung
- BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- FINWeb. (2020). Abgerufen am 2017 von FIN-Web – FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2018). Landesentwicklungsprogramm Bayern.
- Regionalplan 11 - Regensburg. (2020). Regionalplan Regensburg - Region 11.
- UmweltAtlas. (2020). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de>: <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen

10. Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan - Genehmigungsfassung vom 23.07.2015 mit Geltungsbereich des Deckblatts (schwarz), Darstellung unmaßstäblich _____ 4
- Abb. 2: Ausschnitt aus dem berichtigten Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bärnbach“ (grau), Darstellung unmaßstäblich _____ 5
- Abb. 3: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich _____ 6
- Abb. 4: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich _____ 7
- Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan 11 – Region Regensburg, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 11), Darstellung unmaßstäblich _____ 9
- Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich _____ 12
- Abb. 7: Webkarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich _____ 14
- Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich _____ 15
- Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich _____ 16
- Abb. 10: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan - Genehmigungsfassung vom 23.07.2015 mit Geltungsbereich des Deckblatts (schwarz), Darstellung unmaßstäblich _____ 19
- Abb. 11: Ausschnitt aus dem berichtigten Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bärnbach“ (grau), Darstellung unmaßstäblich _____ 20

Flächennutzungsplan der Stadt Cham

Bestand:

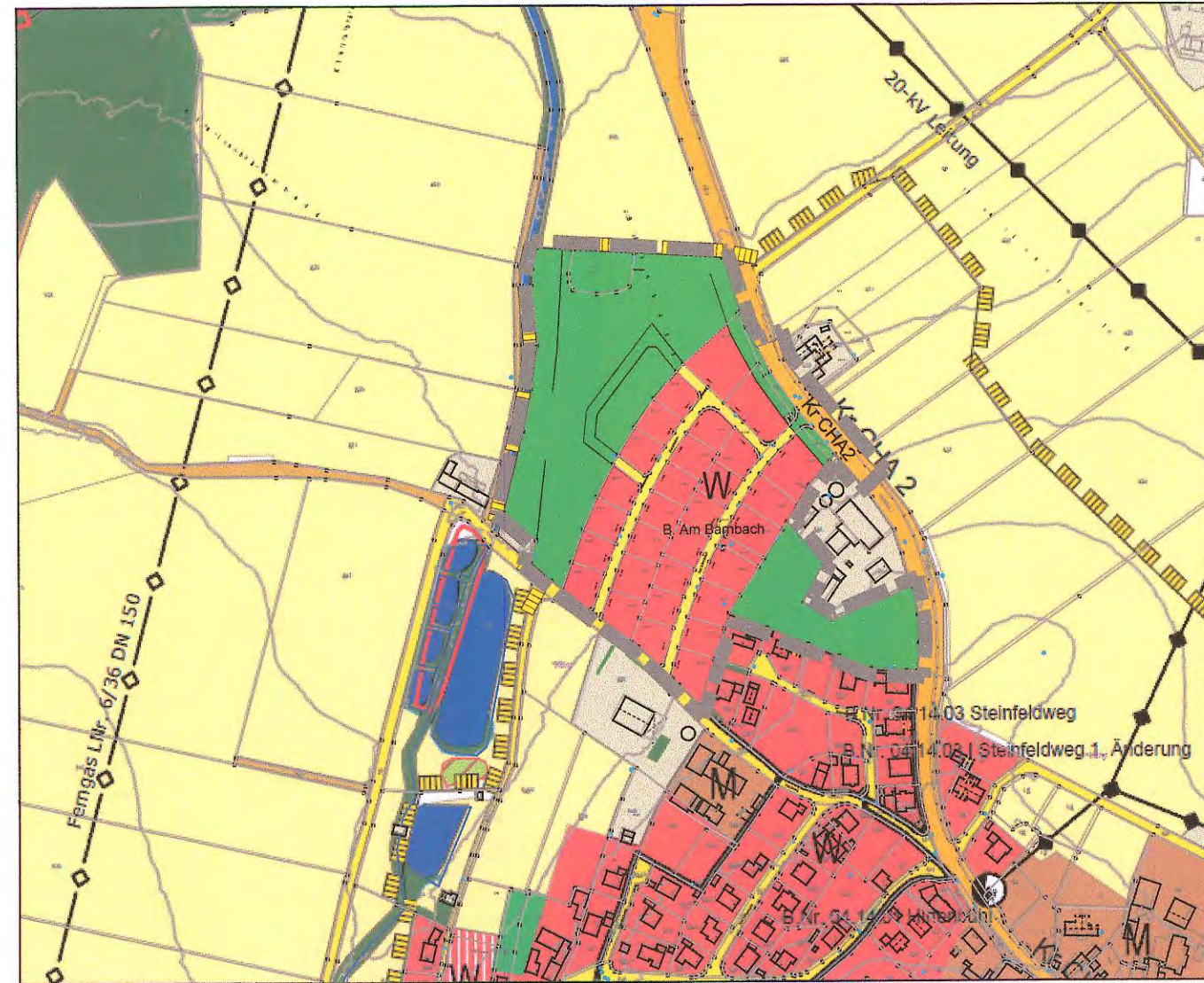
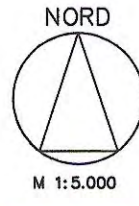


Legende Bestand

- Änderungsbereich Deckblatt Nr. 5
- Bereich der Berichtigung des FNP im Rahmen des Bebauungsplanes "Am Bärnbach" (WA) im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB
- Fläche für die Landwirtschaft
- überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen - Kr CHA2
- Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald"

Flächennutzungsplan der Stadt Cham

Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes "Am Bärnbach" (WA) im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

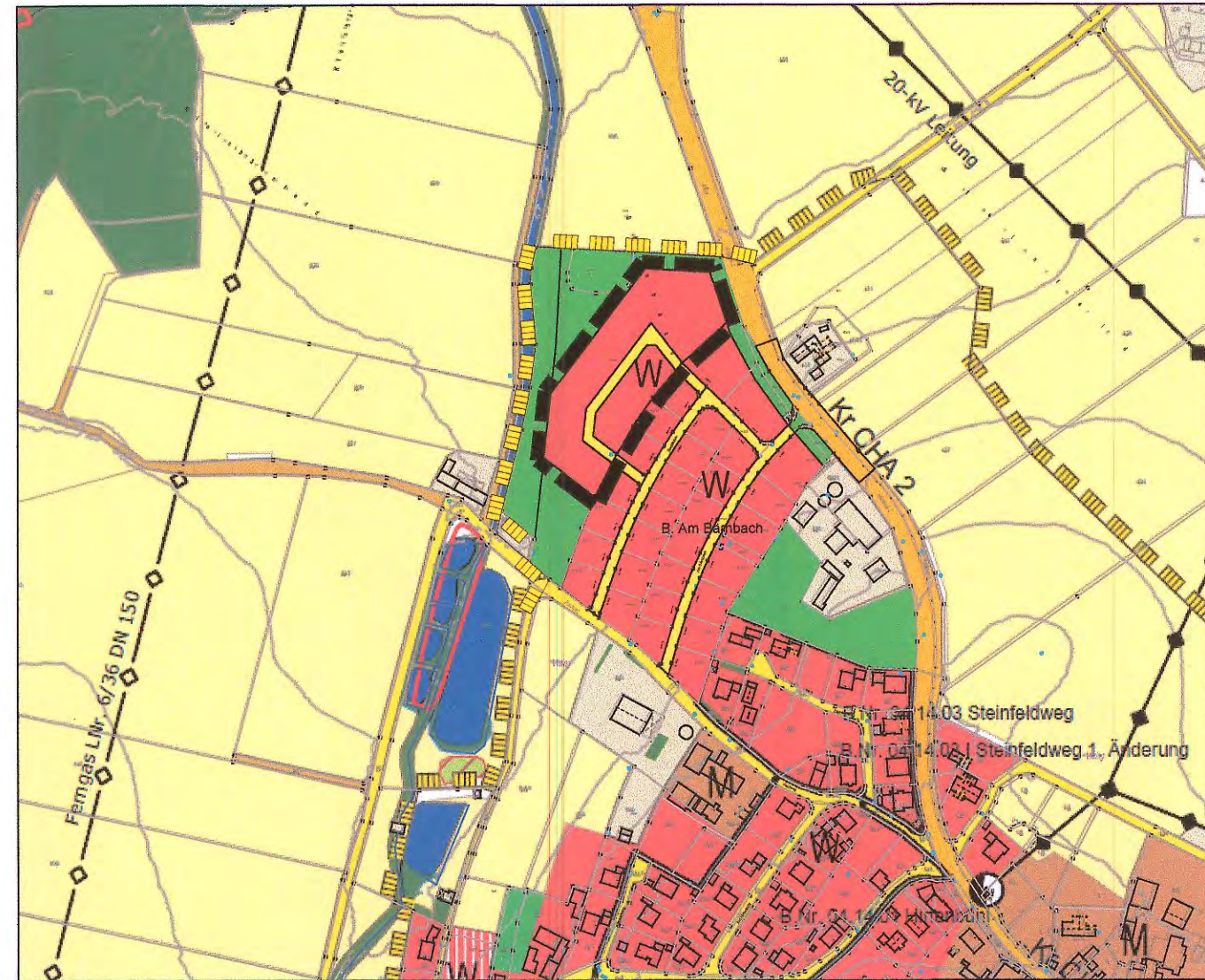


Legende Berichtigung

- Bereich der Berichtigung des FNP im Rahmen des Bebauungsplanes "Am Bärnbach" (WA) im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB
- Wohnbauflächen
- überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen - Kr CHA2
- sonstige überörtliche und örtliche Straßen
- Grünflächen
- Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald"

Flächennutzungsplan der Stadt Cham

Änderung: Deckblatt Nr. 5



Legende Änderung

- Änderungsbereich Deckblatt Nr. 5
- Wohnbauflächen
- sonstige überörtliche und örtliche Straßen

Verfahrensvermerke

a) Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 25.02.2021 den Satzungsbeschluss zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Bärnbach“ aufgehoben und die Änderung der Verfahrensart nach § 2 BauGB beschlossen. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll für diesen Bereich auch der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan geändert werden (5. Änderung).

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB verzichtet, da im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB für die Erweiterung des Bebauungsplans bereits eine öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde.

Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde am 01.03.2021 öffentlich bekannt gemacht.

b) Der Entwurf des Deckblattes Nr. 5 der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 25.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2021 bis 12.04.2021 öffentlich ausgelegt.

c) Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 5 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 25.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.03.2021 mit Fristsetzung bis 06.04.2021 beteiligt.

d) Der Stadtrat Cham hat mit Beschluss vom 30.06.2021 das Deckblatt Nr. 5 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 30.06.2021 festgestellt.



Cham, 01.07.2021
Stadt Cham

Martin Stoiber
Erster Bürgermeister

e) Das Landratsamt Cham hat das Deckblatt Nr. 5 zum Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 17.09.2021, Az. BauR-6100.7-511-2021-FP, gemäß § 6 BauGB genehmigt.

f) Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 23.09.2021 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Cham, 24.09.2021
Stadt Cham

Martin Stoiber
Erster Bürgermeister

STADT CHAM



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Änderung durch Deckblatt Nr. 5

Gemarkung Vilzing
Stadt Cham

Stand: 25.02.2021, 20.05.2021, 30.06.2021

JOCHAM+KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Alle Planzeichen, die von der Deckblattänderung unberührt bleiben, sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Kartengrundlage: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Cham

Am Sportplatz 7
94547 Iggenbach
Tel. +49 9903 20 141-0
Fax +49 9903 20 141-29

Kapuziner Strasse 15
84503 Altötting
Tel. +49 8671 95 76 57
Fax +49 8671 95 76 27

Info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

Gemarkung Vilzing
Stadt Cham

Stand: 25.02.2021, 20.05.2021, 30.06.2021

JOCHAM+KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Alle Planzeichen, die von der Deckblattänderung unberührt bleiben, sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Kartengrundlage: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Cham

Am Sportplatz 7
94547 Iggenbach
Tel. +49 9903 20 141-0
Fax +49 9903 20 141-29

Kapuziner Strasse 15
84503 Altötting
Tel. +49 8671 95 76 57
Fax +49 8671 95 76 27

Info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

Gemarkung Vilzing
Stadt Cham

Stand: 25.02.2021, 20.05.2021, 30.06.2021

JOCHAM+KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Alle Planzeichen, die von der Deckblattänderung unberührt bleiben, sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Kartengrundlage: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Cham

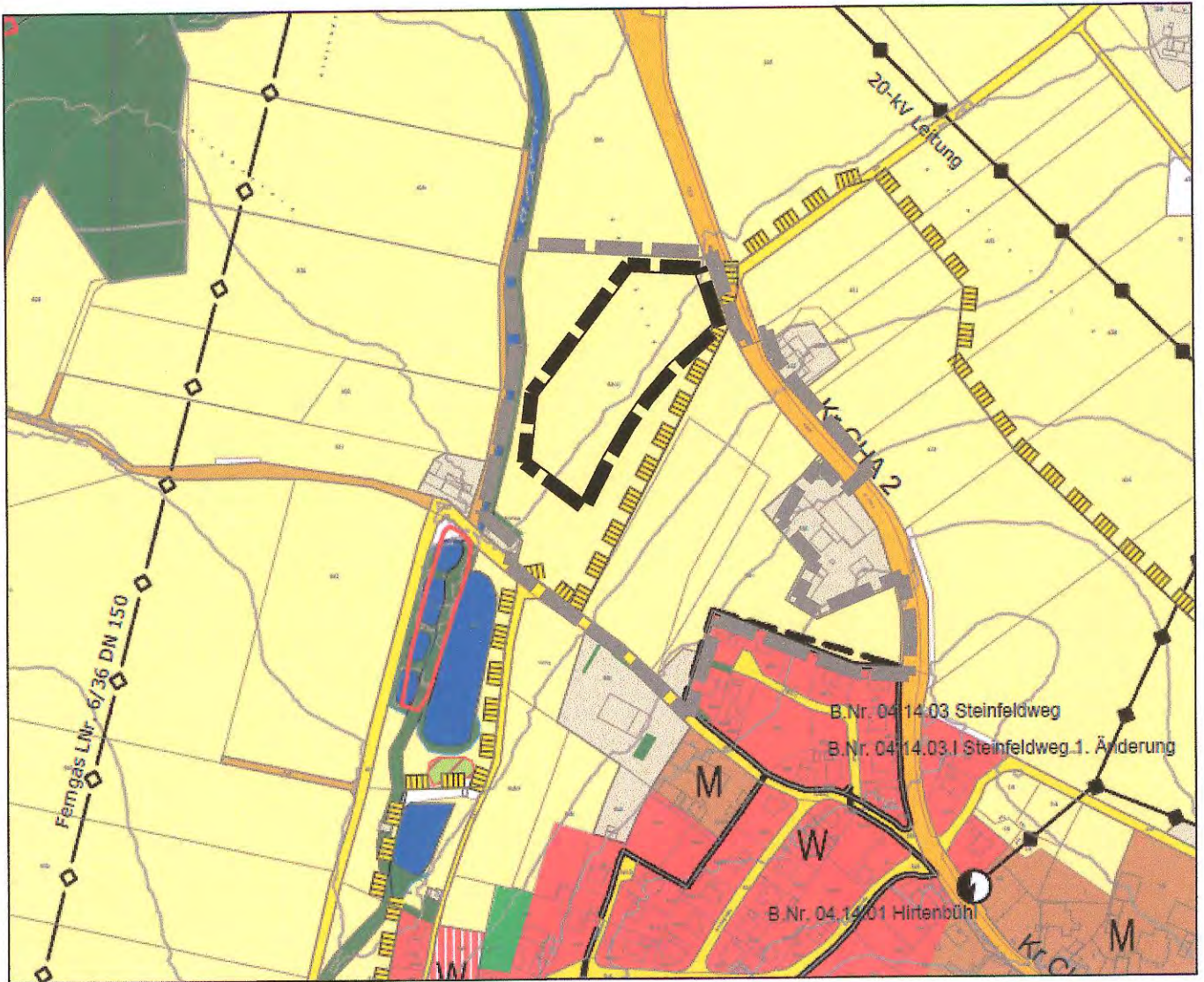
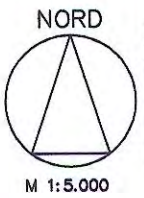
Am Sportplatz 7
94547 Iggenbach
Tel. +49 9903 20 141-0
Fax +49 9903 20 141-29

Kapuziner Strasse 15
84503 Altötting
Tel. +49 8671 95 76 57
Fax +49 8671 95 76 27




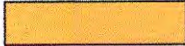

Info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

Flächennutzungsplan der Stadt Cham

Bestand:



Legende Bestand

-  Änderungsbereich Deckblatt Nr. 5
-  Bereich der Berichtigung des FNP im Rahmen des Bebauungsplanes "Am Bärbach" (WA) im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen - Kr CHA2
-  Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald"

Gemarkung Vilzing
Stadt Cham

Stand: 25.02.2021, 20.05.2021, 30.06.2021

Alle Planzeichen, die von der Deckblattänderung unberührt bleiben, sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Kartengrundlage: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Cham



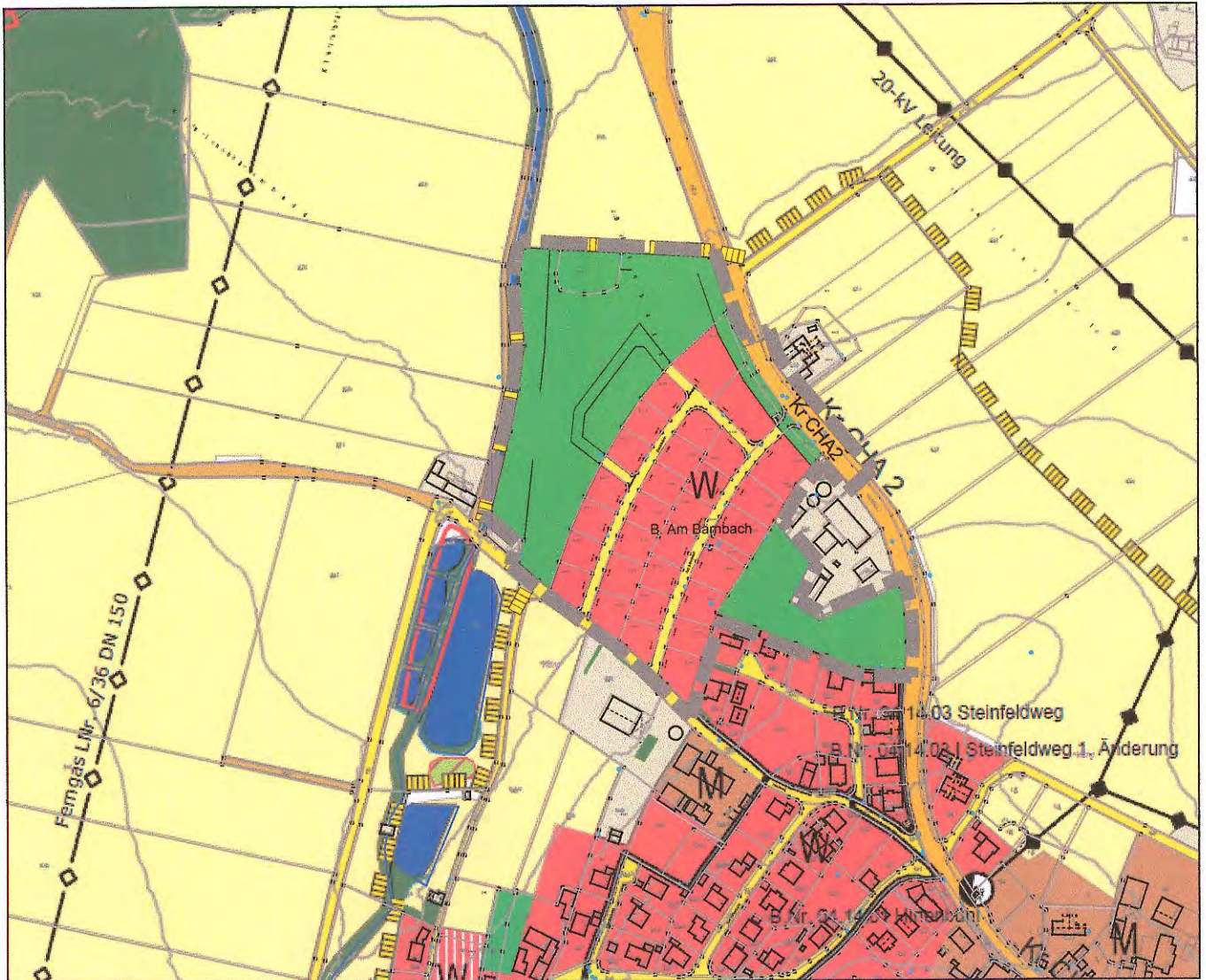
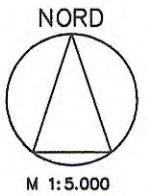
Am Sportplatz 7
94547 Iggensbach
Tel. +49 9903 20 141-0
Fax +49 9903 20 141-29

Kapuziner Strasse 15
84503 Altötting
Tel. +49 8671 95 76 57
Fax +49 8671 95 76 27

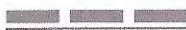


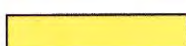


info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

Flächennutzungsplan der Stadt Cham

Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes "Am Bärnbach"
(WA) im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB



Legende Berichtigung

-  Bereich der Berichtigung des FNP im Rahmen des Bebauungsplanes "Am Bärnbach" (WA) im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB
-  Wohnbauflächen
-  überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen - Kr CHA2
-  sonstige überörtliche und örtliche Straßen
-  Grünflächen
-  Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald"

Gemarkung Vilzing
Stadt Cham

Stand: 25.02.2021, 20.05.2021, 30.06.2021

Alle Planzeichen, die von der Deckblattänderung unberührt bleiben, sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Kartengrundlage: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Cham



Am Sportplatz 7
94547 Iggensbach
Tel. +49 9903 20 141-0
Fax +49 9903 20 141-29

Kapuziner Strasse 15
84503 Altötting
Tel. +49 8671 95 76 57
Fax +49 8671 95 76 27
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

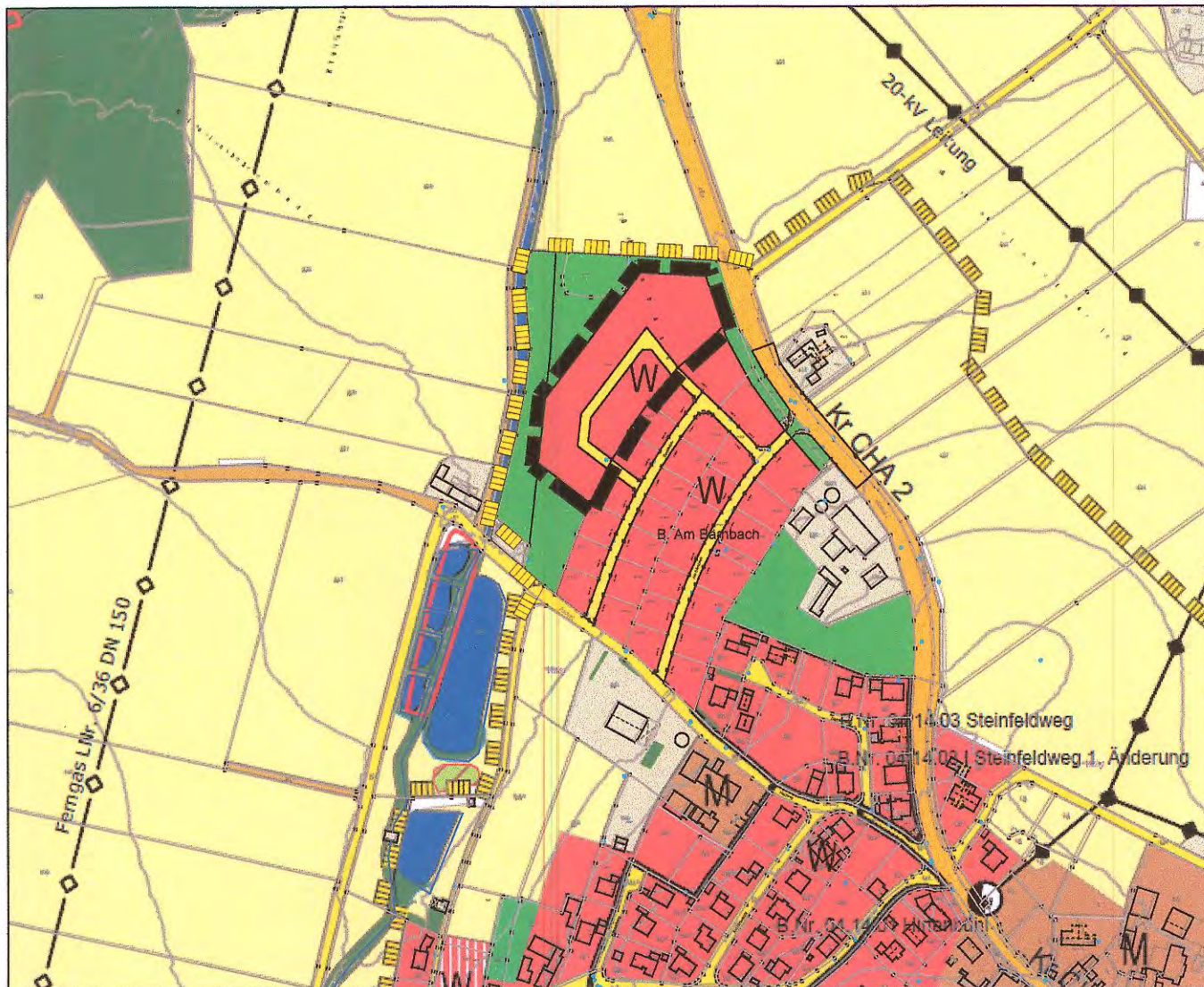
Flächennutzungsplan der Stadt Cham

Änderung:

Deckblatt Nr. 5



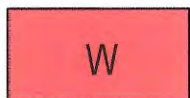
M 1:5.000



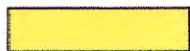
Legende Änderung



Änderungsbereich Deckblatt Nr. 5



Wohnbauflächen



sonstige überörtliche und örtliche Straßen

Gemarkung Vilzing
Stadt Cham

Stand: 25.02.2021, 20.05.2021, 30.06.2021

Alle Planzeichen, die von der Deckblattänderung unberührt bleiben, sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Kartengrundlage: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Cham

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7
94547 Iggenbach
Tel. +49 9903 20 141-0
Fax +49 9903 20 141-29

Kapuziner Strasse 15
84503 Altötting
Tel. +49 8671 95 76 57
Fax +49 8671 95 76 27
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

Verfahrensvermerke

- a) Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 25.02.2021 den Satzungsbeschluss zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Bärnbach“ aufgehoben und die Änderung der Verfahrensart nach § 2 BauGB beschlossen. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll für diesen Bereich auch der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan geändert werden (5. Änderung).

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB verzichtet, da im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB für die Erweiterung des Bebauungsplans bereits eine öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde.

Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde am 01.03.2021 öffentlich bekannt gemacht.

- b) Der Entwurf des Deckblattes Nr. 5 der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 25.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2021 bis 12.04.2021 öffentlich ausgelegt.
- c) Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 5 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 25.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.03.2021 mit Fristsetzung bis 06.04.2021 beteiligt.
- d) Der Stadtrat Cham hat mit Beschluss vom 30.06.2021 das Deckblatt Nr. 5 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 30.06.2021 festgestellt.



Cham, 01.07.2021
Stadt Cham

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Stoiber'.

Martin Stoiber
Erster Bürgermeister

- e) Das Landratsamt Cham hat das Deckblatt Nr. 5 zum Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 17.09.2021, Az. BauR-6100.7-511-2021-FP, gemäß § 6 BauGB genehmigt.

- f) Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 23.09.2021 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Cham, 24.09.2021
Stadt Cham

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Stoiber'.

Martin Stoiber
Erster Bürgermeister