

## Stadt Cham

### 3. Deckblattänderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Untertraubenbach-West“



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

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

Anlass der 3. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ist die konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Untertraubenbach.

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

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

Mit der 3. Deckblattänderung soll auf vorbereitender Bauleitplanebene die rechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Untertraubenbach-West“ geschaffen werden.

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

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

Die Regierung der Oberpfalz äußerte, dass die Änderungsflächen das Gebot der erforderlichen Siedlungsanbindung erfüllen. Daneben regte sie an, näher auf die vorhandenen Reserverflächen im Bestand einzugehen. In der Folge wurde die Bedarfsermittlung um Informationen aus dem Leerstands- und Baulückenkataster ergänzt und sich mit dem kommunalen Flächenmanagement auseinandergesetzt, was im weiteren Verfahren Zustimmung fand.

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

Das Sachgebiet Technischer Umweltschutz beim Landratsamt Cham wies darauf hin, den bestehenden Schallschutz hinsichtlich seiner Schutzfunktion zu prüfen. Im weiteren Verfahren erfolgte deshalb eine Schalluntersuchung und aufgrund der Ergebnisse die Festsetzung passiver, schalltechnischer Maßnahmen zum Schutz der geplanten Nutzungen.

Das Sachgebiet Naturschutz und Landschaftspflege beim Landratsamt Cham wies auf die Einplanung einer angemessenen Ein- bzw. Durchgrünung hin. Dies wurde im Rahmen der Darstellungen der Änderung der Themenkarte „Landschaft“ der 3. Deckblattänderung Berücksichtigung.

Seitens des Sachgebiets Wasserrecht erging der Hinweis ggf. zu prüfen, ob die vorhandene wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser hinsichtlich der zusätzlichen Flächen weiterhin ausreichend ist. Dies wurde zur Kenntnis genommen wurden.

Die Sachgebiete Feuerwehrwesen, Tiefbauverwaltung und Digitale Infrastruktur des Landratsamts Cham äußerten keine Bedenken.

Das Staatliche Bauamt Regensburg äußerte keine Einwendungen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham, Teilbereich Landwirtschaft, wies auf die guten Erzeugungsbedingungen und den Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche hin. Dies wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und auf Grund fehlender städtebaulich geeigneter Standortalternativen sowie der konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen als nachrangig erachtet. Forstwirtschaftliche Belange sind nicht berührt.

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

Die technischen Hinweise zur Erschließung, Schutzzonen, Pflanzabständen zu unterirdischen Leitungen und Abstimmungen bei der Planung der Bayernwerk Netz GmbH wurden für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen.

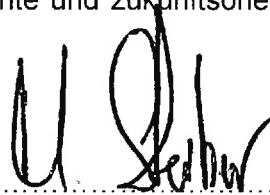
### Zusammenfassung

Die 3. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans Cham widmet landwirtschaftliche Flächen in Allgemeine Wohnbauflächen um.

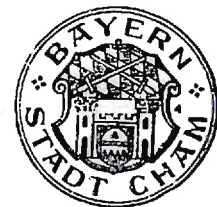
Die Änderungsflächen knüpfen an die bestehenden Siedlungsflächen von Untertraubenbach an und können an deren Infrastruktureinrichtungen angebunden werden.

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

Stadt Cham, den 30.05.2022



Martin Stoiber, Erster Bürgermeister



STADT

CHAM

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



# 3. Deckblattänderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Untertraubenbach-West“ Stadt Cham - 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)



Vorentwurfsfassung: 15.06.2021  
Entwurfsfassung: 23.09.2021  
Feststellungsfassung: 23.02.2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Verfahrensvermerke</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Planzeichnungen mit Legende</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung</b> .....	<b>8</b>
<b>4. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>9</b>
4.1 Lage und Dimension.....	9
4.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung.....	10
4.3 Bauleitplanung.....	14
<b>5. Inhalte der Änderung</b> .....	<b>15</b>
<b>6. Bedarfsbegründung</b> .....	<b>15</b>
<b>7. Städtebauliche Alternativenprüfung</b> .....	<b>21</b>
7.1 Städtebauliche Aspekte der Standortwahl.....	21
7.2 Standortalternativen im Ortsteil Untertraubenbach.....	21
7.3 Standortalternativen am Hauptort Cham.....	23
7.4 Standortalternativen im Gesamtstadtgebiet.....	24
7.5 Vorrang der Innenentwicklung.....	26
7.6 Zusammenfassung.....	27
<b>8. Wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>28</b>
8.1 Erschließung und technische Infrastruktur.....	28
8.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	28
8.1.2 Trinkwasserversorgung.....	28
8.1.3 Schmutzwasserentsorgung.....	28
8.1.4 Niederschlagswasserentsorgung.....	28
8.1.5 Grundwasser.....	29
8.1.6 Brandschutz.....	29
8.1.7 Stromversorgung, Telekommunikation.....	29
8.1.8 Abfallbeseitigung.....	30
8.1.9 Kinderspielplätze.....	30
8.2 Immissionsschutz.....	30
8.3 Denkmalschutz.....	31
8.4 Altlasten.....	31
8.5 Biotope.....	32
8.6 Natur- und Landschaftsschutz.....	32
8.7 Belange des Umweltschutzes.....	32
8.8 Artenschutzrechtliche Belange.....	33
8.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	35
8.9.1 Bedeutung für den Naturhaushalt.....	35
8.9.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs.....	35
8.9.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	35
<b>9. Sonstiges</b> .....	<b>36</b>

<b>10. ANLAGE - Umweltbericht</b> .....	<b>37</b>
10.1 Beschreibung der Planung.....	37
10.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	37
10.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	37
10.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	38
10.2.1 Landesplanung / Regionalplanung.....	38
10.2.2 Landschaftsplan.....	39
10.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen .....	40
10.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes .....	40
10.3.1 Schutzgut Mensch .....	40
10.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	41
10.3.3 Schutzgut Boden.....	43
10.3.4 Schutzgut Wasser.....	43
10.3.5 Schutzgut Klima / Luft .....	44
10.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	44
10.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	45
10.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	45
10.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	46
10.4.1 Schutzgut Mensch .....	46
10.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen .....	46
10.4.3 Schutzgut Boden.....	47
10.4.4 Schutzgut Wasser.....	48
10.4.5 Schutzgut Klima / Luft.....	48
10.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter .....	49
10.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	49
10.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	50
10.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	50
10.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	50
10.5.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	50
10.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	51
10.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....	51
10.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	51
10.9 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen .....	51
10.10 Zusammenfassung .....	51

# 1. Verfahrensvermerke

## 1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 19.02.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans „Untertraubenbach-West“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 15.06.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.07.2021 bis einschließlich 16.07.2021 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 30.06.2021 hingewiesen.

Zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 15.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.06.2021 mit Fristsetzung bis 30.07.2021 beteiligt.

## 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

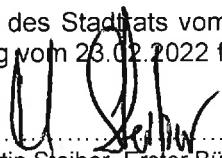
Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 23.09.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschließlich 25.01.2022 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 11.12.2021 hingewiesen.

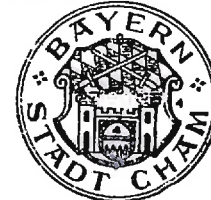
Zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 23.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.12.2021 mit Fristsetzung bis 17.01.2022 und das Landratsamt Cham mit Fristverlängerung bis zum 25.01.2022 beteiligt.

## 4. FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrats vom 23.02.2022 die 3. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 23.02.2022 festgestellt.

Cham, den 24.02.2022

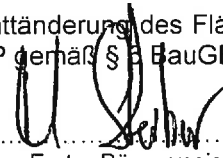
  
.....  
Martin Stoiber, Erster Bürgermeister

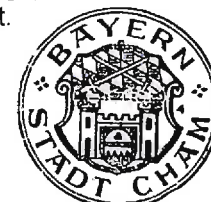


## 5. GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Cham hat die 3. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 31.03.2022 AZ BauR-6100.7-1690-2021-FP gemäß § 3 BauGB genehmigt.

Cham, den 06.04.2022

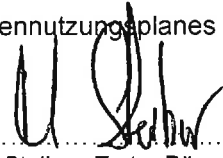
  
.....  
Martin Stoiber, Erster Bürgermeister

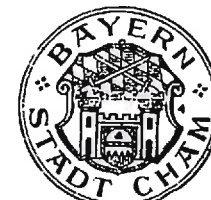


## 6. AUSFERTIGUNG

Die 3. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 23.02.2022 wurde am 06.04.2022 ausgefertigt.

Cham, den 06.04.2022

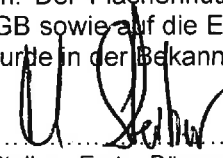
  
.....  
Martin Stoiber, Erster Bürgermeister

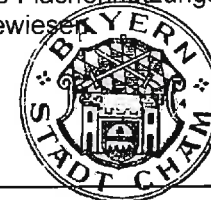


## 7. BEKANTTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 27.05.2022 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

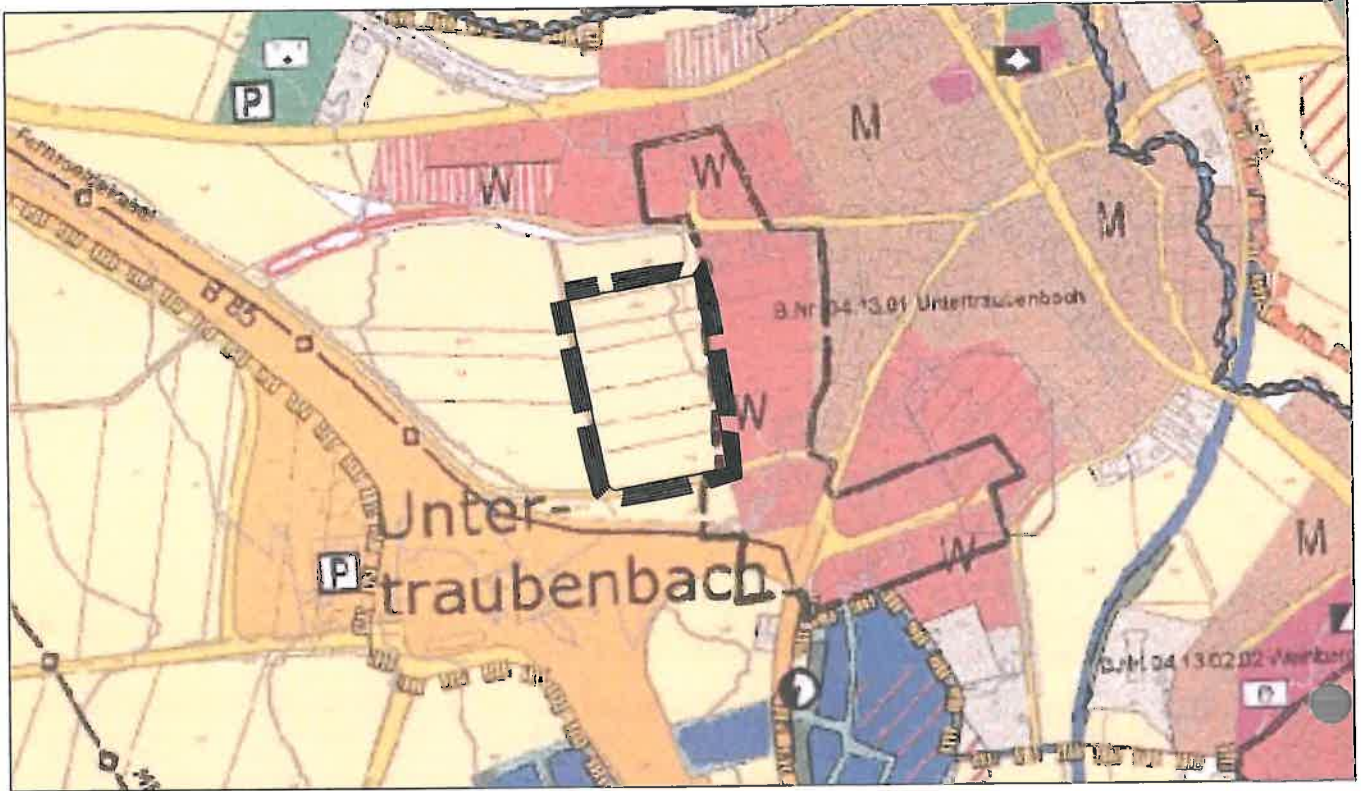
Cham, den 30.05.2022

  
.....  
Martin Stoiber, Erster Bürgermeister

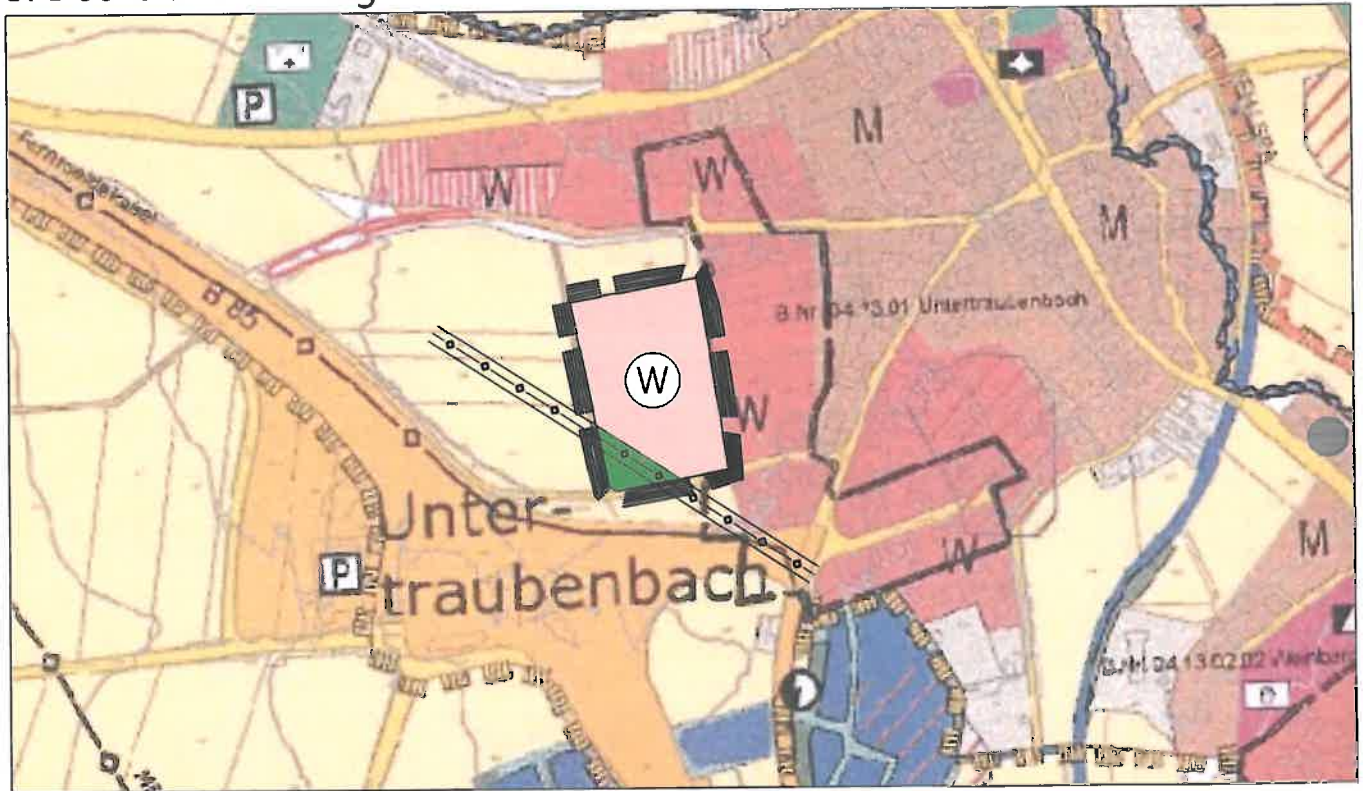


## 2. Planzeichnungen mit Legende

# Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Cham



## 3. Deckblattänderung







## 3. Deckblattänderung Flächennutzungsplan der Stadt Cham



Planzeichnung  
Baufläche

Vorentwurf vom 15.06.2021  
Entwurf vom 23.09.2021  
Feststellungsfassung  
vom 23.02.2022

### Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
-  Wohnbauflächen (§ 1 Nr. 1 BauNVO)
-  Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4))
-  Wasserleitung (unterirdisch)



M 1:5.000

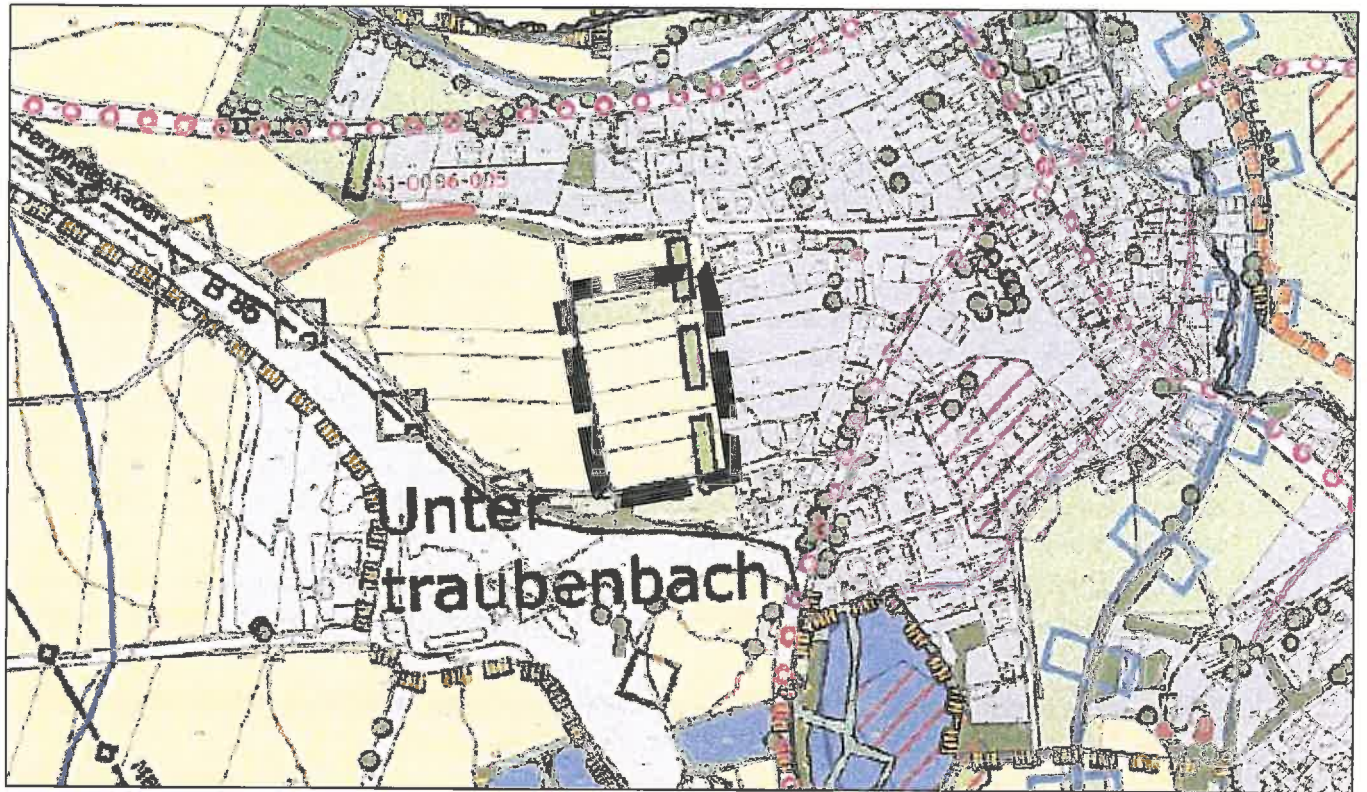
Planverfasser:

**ALT** **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO

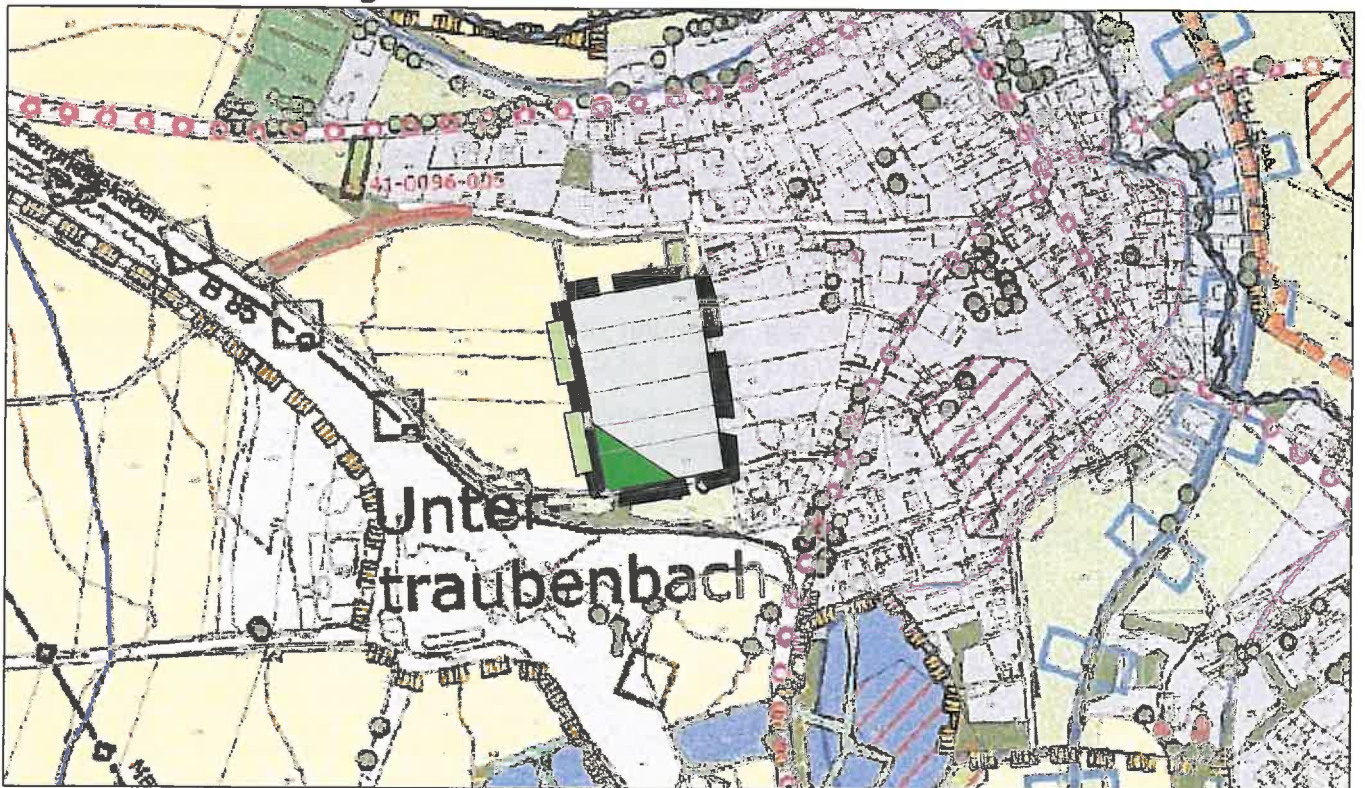
St.-Gunther-Str. 4  
D-93473 Cham  
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10  
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11  
Internet [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)



# Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Cham



## 3. Deckblattänderung







## 3. Deckblattänderung Flächennutzungsplan der Stadt Cham



Planzeichnung  
Landschaftsplan

Vorentwurf vom 15.06.2021  
Entwurf vom 23.09.2021  
Feststellungsfassung  
vom 23.02.2022

### Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
-  Bauflächen
-  Grünflächen  
(§ 5 (2) Nr. 5 und (4))
-  Ortsrandeingrünung



M 1:5.000

Planverfasser:

 **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO

INGENIEUR- UND ARCHITECTURBÜRO

St.-Gunther-Str. 4

D-93413 Cham

EDN +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)

### 3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Anlass der 3. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Cham ist die gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Untertraubenbach.

Die hohe Nachfrage ist u. a. mit der guten Anbindung des Ortsteils an die Bundesstraße B 85 (Schwandorf – Roding - Cham) sowie der attraktiven Lage in den Regentalauen, im Naturpark Oberer Bayerischer Wald, zu begründen.

Die Standortvorteile, die zur Attraktivität des Ortsteils beitragen, begrenzen Untertraubenbach andererseits in seiner räumlichen Ausdehnung. Die Siedlungsflächenentwicklung von Untertraubenbach ist durch die Lage an der Bundesstraße, der Nähe zum Fluss Regen, Vogel- und Naturschutzgebieten, der Lage im Landschaftsschutzgebiet sowie ausgedehnten Hochwassergefahrenflächen stark eingeschränkt.

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

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

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

Hierfür konnte die Stadt die Änderungsfläche erfolgreich erwerben.

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

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

Zusätzlich dazu soll der westliche Ortsrand von Untertraubenbach neu abgerundet und entsprechend des Landschaftsplanes hin zur freien Landschaft eingegrünt werden.

Somit besteht Planerfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan nach § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB.

Mit der 3. Deckblattänderung soll auf vorbereitender Bauleitplanungsebene die rechtliche Voraussetzung für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Untertraubenbach-West“ geschaffen werden.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

## 4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 4.1 Lage und Dimension

Das Stadtgebiet Cham liegt zentral im Landkreis Cham und grenzt dadurch an elf Nachbargemeinden an. Die Änderungsfläche liegt rund 6,4 km südwestlich der Kreisstadt Cham im Ortsteil Untertraubenbach.

Die Änderungsfläche, Flurstücke Nr. 309, 309/6, 310, 311, 312, 313, 314 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 300 der Gemarkung Thierlstein, befindet sich am westlichen Ortsrand von Untertraubenbach und ist ca. 250 m vom Ortskern (Dorfkirche St. Martin) entfernt.



Abb.1: Topografische Karte mit Lage der Änderungsfläche (rot) zum Hauptort Cham, o.M.

Im Nord- und Südwesten sowie entlang der Westgrenze grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen trennt ein landwirtschaftlicher Feldweg die Agrarflächen vom Änderungsbereich. Der Feldweg setzt sich im Süden fort und geht in die befestigte Ortsstraße Reischbühlweg über. Außerdem verläuft die Bundesstraße B 85 ca. 120 m von der Westgrenze des Geltungsbereiches entfernt.

Im Nord- und Südosten sowie entlang der Ostgrenze schließen sich die wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen von Untertraubenbach an. Im Nordosten des Änderungsbereiches existieren zwei Gebäude, die als (landwirtschaftliche) Nebengebäude genutzt werden. Diese werden im Zuge der Baugebietsentwicklung voraussichtlich zurückgebaut oder in die entstehende Wohnbebauung integriert.

Die Änderungsflächen werden im Süden über den bestehenden Reischbühlweg, mit Anschluss an die Obertraubenbacher Straße, erschlossen.

Abzweigend von der Obertraubenbacher Straße existiert im Osten eine Feldzufahrt zur Fl. Nr. 310. Hierüber erfolgt die fußläufige Erschließung des geplanten Änderungsbereiches.

Durch die Änderungsfläche verläuft im Südwesten eine unterirdische Wasserhauptversorgungsleitung sowie ein Steuerkabel der Stadtwerke Cham. Die entsprechenden Schutz- und Arbeitsstreifen sind zu beachten.

Die Fläche ist von Südwesten (373 m ü.NHN) nach Nordosten (368 m ü.NHN) leicht geneigt.



Abb. 2: Luftbild mit Lage der Änderungsfläche (rot) und Grenze Bebauungsplan „Untertraubenbach-West“ (grau), o.M.

Der Änderungsbereich wurde bislang überwiegend landwirtschaftlich als Acker / Intensivgrünland genutzt.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von 10.680 m<sup>2</sup> (1,1 ha).

## 4.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** wird das Stadtgebiet Cham dem allgemeinen ländlichen Raum (hellgelbe Fläche) mit besonderem Handlungsbedarf (blaue Schraffur) zugeordnet (vgl. Abb. 3).

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.

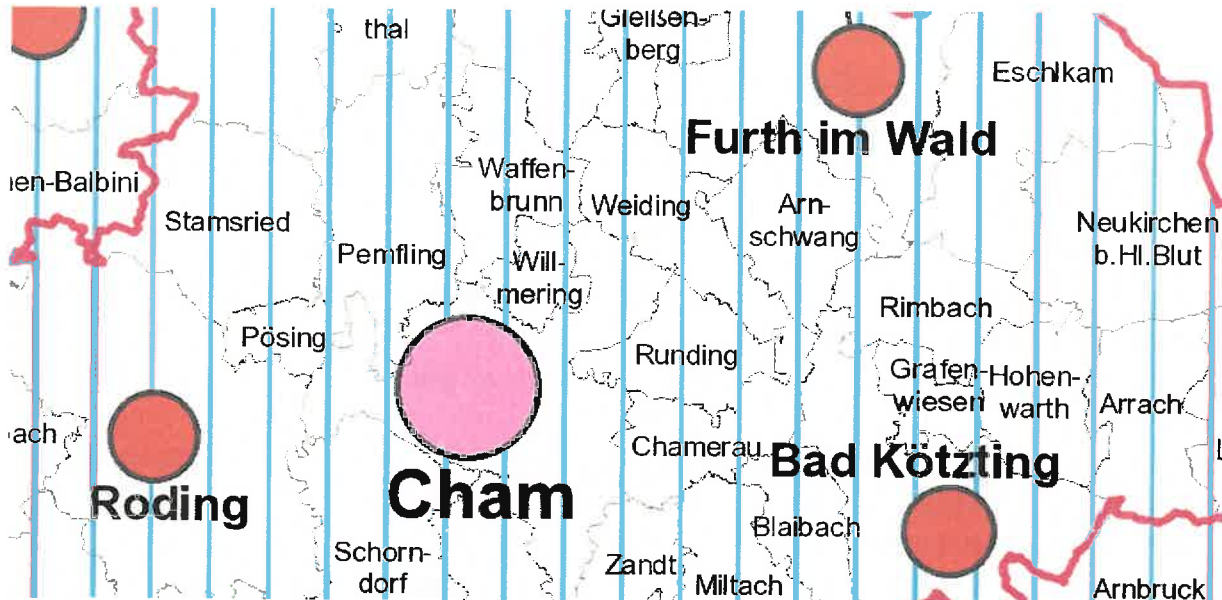


Abb. 3: Auszug LEP 2020, Anhang 2 Strukturkarte

### 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)** weist die Stadt Cham als Oberzentrum aus und ordnet das Stadtgebiet ebenfalls dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

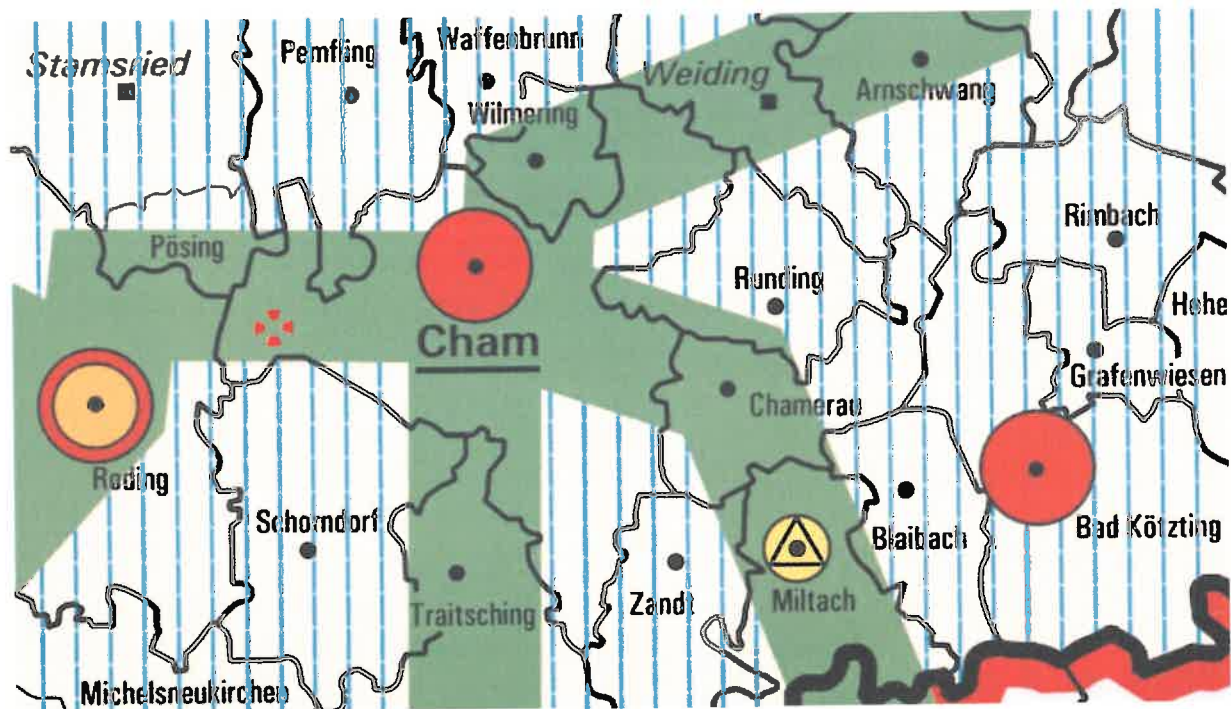


Abb. 4: Auszug Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 1 Raumstruktur

Die Änderungsfläche im Ortsteil Untertraubenbach liegt innerhalb des Naturparks Oberer Bayerischer Wald (NP-00007): „Die Bildung eines grenzüberschreitenden Naturparkes soll für den

Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ angestrebt werden. Das Gebiet des Mittelbereiches Regensburg zwischen Donau und Regen soll in den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ einbezogen werden“ (B I 3).

Die Stadt Cham und der Ortsteil Untertraubenbach liegen an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Roding-Cham-Furth i. Wald (vgl. Karte 1 Raumstruktur) mit der Bundesstraße B 85 als Verkehrsträger.

Der gesamte Änderungsbereich liegt außerdem innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 27 „Regenaue zwischen Roding und Chameregg“ (vgl. Karte 3 Landschaft und Erholung). Dies sind Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.

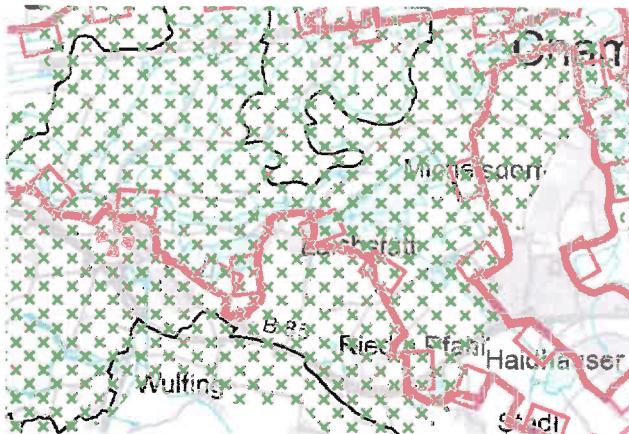


Abb. 5: Auszug Regionalplan Region Regensburg (11)  
Karte 3 Landschaft und Erholung

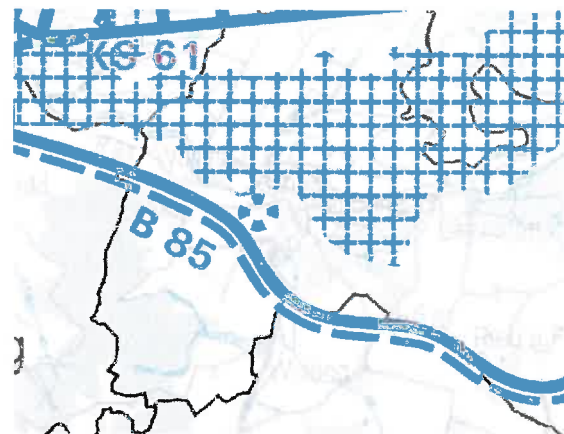


Abb. 6: Auszug Regionalplan Region Regensburg (11),  
Karte 2 Siedlung und Versorgung

Im Norden und Osten erstreckt sich das Naturschutzgebiet Regentalaue zwischen Cham und Pöding (NSG-00746.01). Die Schutzgebietsgrenze verläuft in 250 – 500 m Entfernung. Das Naturschutzgebiet ist durch die Planung nicht betroffen.

Regionale Grünzüge, Trenngrün, Vorranggebiete für Natur, Wasser, Landschaft o.ä. sind ebenfalls nicht betroffen.

Südwestlich der Änderungsfläche verläuft die Bundesstraße B 85, die neben erheblichem Berufs- und Wirtschaftsverkehr auch große Bedeutung für den Fremdenverkehr im Bayerischen Wald besitzt.

Im Norden befindet sich ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz außerhalb der Änderungsfläche (vgl. Karte 2 Siedlung und Versorgung).

Hinsichtlich der Siedlungsstruktur befindet sich das Plangebiet im Siedlungsraum Cham/Roding, für den eine verstärkte Siedlungsentwicklung angestrebt werden soll.

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

### 4.3 Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Cham wurde am 14.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Neben einer Themenkarte „Bauflächen“ umfasst der Flächennutzungsplan eine Themenkarte „Landschaft“, die die Inhalte des Landschaftsplanes wiedergibt.

Im Änderungsbereich sind Flächen für die Landwirtschaft (Acker und Grünland) dargestellt. Im Norden, Süden und Westen grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an. Entlang der Südgrenze der Änderungsfläche ist außerdem der Reischbühlweg als sonstige überörtliche oder örtliche Straße dargestellt.

Im Osten setzen sich als bestehende Wohnbauflächen dargestellte Siedlungsflächen fort.

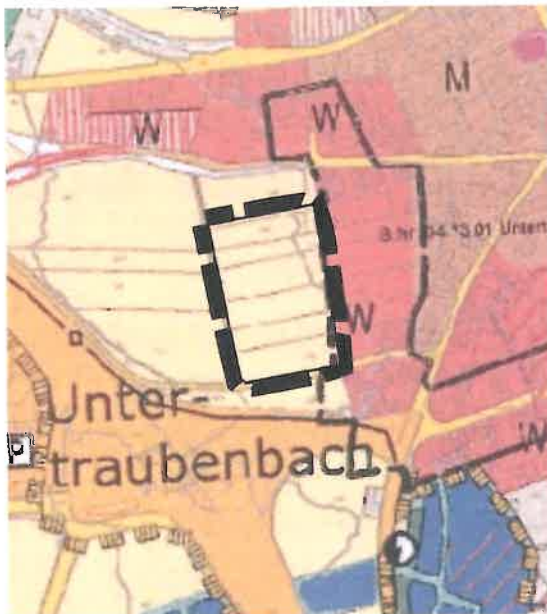


Abb. 7: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Cham, Themenkarte Bauflächen, mit Umgrenzung der 3. Deckblattänderung (schwarz)

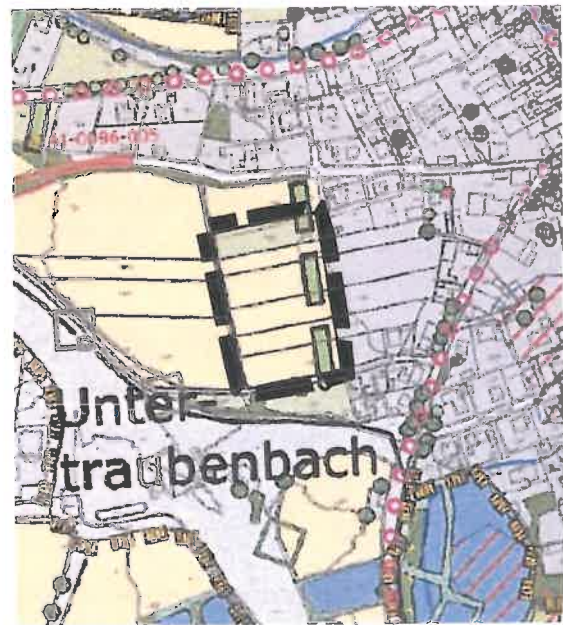


Abb. 8: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Cham, Themenkarte „Landschaft“, mit Umgrenzung der Änderungsfläche (schwarz)

Darüber hinaus ist die Lage der Änderungsfläche zu den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01) dargestellt.

Der Landschaftsplan stellt im Bereich der Änderungsfläche zum einen Flächen für die Landwirtschaft, Acker und Grünland intensiv, dar. Zum anderen grenzen im Osten die Siedlungsflächen des Ortsteils Untertraubenbach als Bauflächen an.

Darüber hinaus ist eine lineare Vegetationsstruktur in Form einer Ortsrandeingrünung dargestellt, die die Siedlungsflächen zur freien Landschaft hin eingrünen soll.



## 5. Inhalte der Änderung

Im Zuge der 3. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Umwidmung von bisher dargestellten landwirtschaftlichen Flächen zu Wohnbauflächen (W). Die im Landschaftsplan dargestellte Ortsrandeingrünung wird im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung berücksichtigt und an die neue Westgrenze der Wohnbauflächen verschoben.

Außerdem wird die nachrichtliche Darstellung der unterirdischen Wasserhauptversorgungsleitung sowie einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Grünfläche ergänzt.

Die Deckblattänderung wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Untertraubenbach-West“ durchgeführt.

Damit entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Somit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

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

## 6. Bedarfsbegründung

Bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen sind u.a. folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung aufgrund 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 2039 (Stand Dezember 2020) für den Landkreis Cham von einer „stabilen“ Bevölkerungsentwicklung von -2,5 bis unter 2,5 % aus. Demnach soll die Bevölkerung im Landkreis von derzeit 127.962 (Stand Juni 2020) auf etwa 128.400 Menschen in den Jahren 2029 bis 2034 ansteigen um im Jahr 2039 wieder auf ca. 128.000 Einwohner zu sinken. Insgesamt ist dennoch ein leichter Anstieg der Landkreisbevölkerung prognostiziert.

Die Bevölkerungszahl der Stadt Cham entwickelt sich seit dem Jahr 2012, mit Ausnahme des Jahres 2013, positiv.

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Fürth, lag die Einwohnerzahl der Stadt Cham zum 31. Dezember 2020 bei 17.053. Im Betrachtungszeitraum von zehn Jahren verzeichnet die Stadt Cham einen Bevölkerungsanstieg von ca. 3,7 % (602 Einwohner) seit 2011.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik prognostiziert jedoch eine sinkende Einwohnerzahl von ungefähr minus 3,4 % auf 16.510 EW bis zum Jahr 2031.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	Insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2011	16.451	- 524	- 3,1
2012	16.480	29	0,2
2013	16.433	- 47	- 0,3
2014	16.508	75	0,5
2015	16.529	21	0,1
2016	16.701	172	1,0
2017	16.769	68	0,6
2018	16.907	138	0,7
2019	16.990	83	0,5
2020	17.053	63	0,4

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Cham seit 2011 (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021)

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	16.769	16.800	- 31
31.12.2018	16.907	16.910	- 3
31.12.2019	16.990	16.880	+ 110
31.03.2020	17.019	-	-
30.06.2020	17.069	-	-
30.09.2020	17.083	-	-
31.12.2020	17.053	16.860	+ 193

Daraus lässt sich erkennen, dass die tatsächliche Bevölkerungszahl der Stadt teilweise deutlich über den Prognosewerten des Landesamtes für Statistik liegt.

Somit kann angenommen werden, dass sich die Bevölkerungszahl bis 2031 nicht auf 16.510 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 284 Einwohner (ca. 2%). Das entspricht einem Wachstum von durchschnittlich 71 EW/Jahr.

### Siedlungsdichte

Die bestehende Siedlungsdichte (Einwohner je Hektar) wird sich aufgrund der Verkleinerung künftiger Grundstücksgrößen in Zukunft 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 284 EW an. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha entsteht hieraus ein statistischer **Bedarf von 8 – 9 ha 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.

Für die Stadt Cham ergibt die Analyse eine Belegungsdichte von 2,06 EW/WE im Jahr 2011. Diese reduzierte sich entsprechend des bayernweiten Trends bis zum Jahr 2019 kontinuierlich auf 1,94 EW/WE. Im Durchschnitt erreichte die Verringerung einen Wert von gut 0,01 EW/Jahr. Damit ist der Wert bereits auf einem geringen Niveau der im bayernweiten Durchschnitt erst für die Jahre 2037 ff. prognostiziert wird.

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 1,79 EW/WE für das Jahr 2031 ist kritisch zu betrachten.

Jahr	Einwohner	Anzahl Wohneinheiten	Belegungsdichte	Veränderung
2011	16.451	7.992	2,06 EW/WE	-
2012	16.480	8.048	2,05 EW/WE	- 0,01/Jahr
2013	16.433	8.106	2,03 EW/WE	- 0,02/Jahr
2014	16.508	8.213	2,01 EW/WE	- 0,02/Jahr
2015	16.529	8.306	1,99 EW/WE	- 0,02/Jahr
2016	16.701	8.459	1,97 EW/WE	- 0,02/Jahr
2017	16.769	8.539	1,96 EW/WE	- 0,01/Jahr
2018	16.907	8.618	1,96 EW/WE	- 0,01/Jahr
2019	16.990	8.738	1,94 EW/WE	- 0,02/Jahr
<b>2031</b>	<b>Prognose</b>		<b>2,0 EW/WE</b>	

Entwicklung der Belegungsdichte der Stadt Cham seit 2011, eigene Berechnung

(Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021)

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

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. Hinsichtlich der Stadt Cham ist jedoch auch diese prognostizierte Zunahme der Belegungsdichte kritisch zu beurteilen. Die Belegungsdichte liegt bereits seit dem Jahr 2015 unter dem Wert von 2,0 EW/WE.

Bei einer etwa gleichbleibenden Belegungsdichte von rd. 2,0 EW/WE im Jahr 2031 ergibt sich auf der Basis der prognostizierten Einwohnerzahl entsprechend kein Zuwachs an Wohneinheiten.

Somit lässt sich aus den statistischen Prognosewerten und einer anzunehmenden Stagnation der Belegungsdichte kein deutlicher Bedarf an Wohnbauflächen folgern.

### 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 Bedarfssprognose zu vergleichen.

Bei einem Ansatz von weiterhin durchschnittlich 42,89 Wohngebäuden pro Jahr mit 89,11 Wohneinheiten ergäbe sich im Planungszeitraum von 10 Jahren ein Bedarf von ca. 429 Wohngebäuden mit insgesamt 891 Wohneinheiten.

Bei einer künftigen Belegungsdichte von durchschnittlich 2,0 EW/WE ergibt sich ein Einwohnergleichwert von 1.782 Einwohnern. Daraus ergäbe sich bei einer durchschnittlichen Dichte von 30-35 EW/ha rechnerisch ein Bedarf von ca. **51 – 59 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 Abweichung der Vergleichsberechnung gegenüber dem ermittelten Bedarf von 43 – 50 ha. Aus der Vorausberechnung anhand der bisherigen Baufertigstellungen ergäbe sich ein deutlich größerer Bedarf an Wohnbauflächen und würde somit ein höheres Entwicklungspotential begründen.

Eine Analyse der bisher erfolgten Baufertigstellungen ergab:

Jahr	Wohngebäude (Neuerrichtungen)	Wohnungen in Wohn- gebäuden (Neuerrichtungen)	Anzahl der WE pro Neuerrichtung
	Anzahl	Anzahl	WE
2011	37	56	1,5
2012	26	67	2,6
2013	33	60	1,8
2014	48	108	2,3
2015	47	95	2,0
2016	64	150	2,3
2017	32	82	2,6
2018	47	80	1,7
2019	52	104	2,0
<b>Mittelwert</b>	<b>42,89</b>	<b>89,11</b>	<b>2,09</b>

Entwicklung der Baufertigstellungen der Stadt Cham seit 2011, eigene Berechnung  
(Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021)

### 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 Stadt Cham sowie für die Ortsteile ein Leerstands- und Baulückenkataster. Dieses wird in Zusammenarbeit

mit der Stadt regelmäßig aktualisiert und auf neue Informationen / Änderungen geprüft. Eine Nachprüfung der gelisteten **Leerstände** hat ergeben, dass im Ortsteil Untertraubenbach lediglich ein Anwesen ungenutzt verbleibt. Ein nennenswerter Leerstandsanteil ist deshalb nicht zu verzeichnen.

Im Hinblick auf **Baulandreserven** fand für den Ortsteil Untertraubenbach eine Erhebung im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2015 statt. 35 Parzellen wurden dabei als Baulücken festgestellt, deren Anzahl sich bis heute kontinuierlich reduziert hat.

Im Dorfkern sind derzeit keine unbebauten Grundstücke vorhanden.

Baulücken liegen jedoch noch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen: Im Baugebiet „Am Weinberg“ sind gemäß Datenbestand der Stadt Cham fünf, im Baugebiet „Weinbergmühle“ drei Parzellen unbebaut. Die Bauflächen sind aber bereits veräußert und eine Bebauung ist in naher Zukunft zu erwarten.

Es ist 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 ermöglicht keine Beurteilung der tatsächlichen Verfüg- und Bebaubarkeit.

So liegen vorhandene Baulücken überwiegend in Privateigentum, deren Eigentümer nicht abgabe- oder baubereit sind.

Dem individuellen Bauinteressenten für Wohneigentum stehen demnach keine freien Bauflächen in Untertraubenbach zur Verfügung.

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

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

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

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

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht mit einer Ortsrandarrondierung im Westen von Untertraubenbach diesem Ziel.

### Zusammenfassung

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Cham und im Ortsteil Untertraubenbach ist vorhanden. Dies ist mit der guten Anbindung an die Bundesstraße B 85 sowie der landschaftlich reizvollen Lage im Naturpark Oberer Bayerischer Wald und in den Regentalauen zu begründen.

Aus der Funktion als Oberzentrum sowie Kreisstadt eines Landkreises mit positivem Bevölkerungswachstum, ergeben sich weitere Bedarfe im Bereich Wohnbauflächenentwicklung. Die Stadt Cham mit dem Geltungsbereich im Ortsteil Untertraubenbach liegt innerhalb des Siedlungsraumes Cham/Roding, für den gem. Regionalplan Region Regensburg (11) eine

verstärkte Siedlungsentwicklung angestrebt werden soll. Des Weiteren ist die Stadt Cham auf Grund ihrer Lage an einer überregional bedeutsamen Entwicklungsachse (vgl. Kap. 2.2) gefordert, zur Daseinsvorsorge Wohnraum zu schaffen bzw. Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Dass die Nachfrage hoch ist, zeigt die bisherige und anhaltende Entwicklung von Baugebieten im gesamten Stadtgebiet, z.B. Bebauungsplan „Windischbergerdorf Süd II“, „Am Bärnbach“, „Erweiterung Loibling Nord – West II“ oder „Kammerdorf – 2. Änderung und Erweiterung“: hier ist der überwiegende Anteil der Parzellen reserviert oder verkauft, der Großteil ist bereits bebaut.

Auch für die vorliegende Änderungsfläche liegen der Stadt bereits zahlreiche Anfragen vor.

Es ist zu erwarten, dass nach Fertigstellung der Erschließung eine zeitnahe Bebauung erfolgen wird. Dies würde zudem ein Bauzwang gewährleisten, der als Inhalt für die Kaufverträge empfohlen wird.

Ziel der Stadt ist es, den Ortsteil Untertraubenbach im Westen, zwischen Traubenweg und Reischbühlweg, zu entwickeln. Der vorhandene Reischbühlweg kann zur Erschließung der Änderungsflächen genutzt werden. Damit knüpfen die Änderungsflächen an bereits bestehende Siedlungsflächen von Untertraubenbach an.

Alternative, freie Grundstücke stehen im Ortsteil aktuell für eine Wohnbauflächenentwicklung nicht zur Verfügung.

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

Damit deckt die vorbereitende Bauleitplanung kurzfristig den statistisch ermittelten Wohnbauflächenbedarf für die Stadt Cham im Ortsteil Untertraubenbach ab.

## 7. Städtebauliche Alternativenprüfung

### 7.1 Städtebauliche Aspekte der Standortwahl

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

- Bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen mit Anbindung an vorhandene Siedlungs- und Infrastrukturen zur Vermeidung von aufwändigen Neuausweisungen in der freien Landschaft (Außenbereich)
- Auf Grund erklärter politischer Ziele ist die gewünschte städtebauliche Entwicklung die vorrangig in den Ortsteilen angesiedelte Schaffung von Bauland
- Nutzung des bereits vorhandenen Lärmschutzwalls als Vorteil für die bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen mit Anbindung an überregionale Verkehrsinfrastrukturen bei gleichzeitiger Vermeidung von aufwändigen Lärmschutzmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet
- Das städtebauliche Erfordernis zur Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen ergibt sich nur am westlichen Ortsrand von Untertraubenbach

### 7.2 Standortalternativen im Ortsteil Untertraubenbach

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

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

Der Ortsteil Untertraubenbach befindet sich in den Flussauen des Regen an zwei überregionalen Verbindungsachsen: der Bundesstraße B 85 und der Kreisstraße CHA 11.

Der in den Regen mündende Knöblinger Bach teilt den Ort in einen nordwestlichen und südöstlichen Teil.

Dabei ist die nordwestliche Hälfte als der historische Teil zu betrachten, da sich hier die Kirche und der Friedhof befinden. Aus diesem Grund stellt der Flächennutzungsplan hier überwiegend gemischte, dörfliche Bauflächen dar. Der südöstliche Teil dagegen besteht neben gemischten Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen (u.a. mit Zweckbestimmung Sportanlage) vorwiegend aus wohnbaulich genutzten Bauflächen.

Insbesondere der südöstliche Dorfteil ist zum Großteil mit Bebauungsplänen belegt, da hier in den vergangenen Jahren eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfand.

Im historische Dorfteil wird der westliche Ortsrand (**A1**) durch den Bebauungsplan „Untertraubenbach“ als Wohnbaufläche festgesetzt. Im Anschluss an die gültigen Bebauungsplangrenzen soll die vorliegende Deckblattänderung eine sinnvolle Erweiterung nach Westen ermöglichen. Hintergrund ist, dass der bisherige Bebauungsplan nur teilweise realisiert wurde. Die vorgesehenen Änderungsflächen liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet. Im Norden und Osten wird die Siedlungsentwicklung durch die Hochwassergefahrenflächen des Regen begrenzt.

Der Ortsteil Untertraubenbach ist im älteren, nordöstlichen Bereich ansonsten unbeplant. Hier sind kleinflächige Baugrundstücke derzeit unbebaut (**A2**). Diese dienen den dort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben jedoch als Lagerplatz oder als Entwicklungsfläche. Eine Entwicklung dieser Flächen scheitert an der fehlenden Verfügbarkeit sowie der Beachtung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen und ihren Entwicklungsmöglichkeiten.

Eine Siedlungsentwicklung im Nordosten des Ortsteils (**A3**) scheitert ebenfalls an der fehlenden Verfügbarkeit sowie der vorhandenen Biotopfläche und bestehender Nutzung (Friedhof). Zudem soll eine bandartige Entwicklung in den Außenbereich bewusst vermieden werden.

Im südöstlichen Teil von Untertraubenbach befinden sich größere, zusammenhängende Baugebiete (**A6**) im Bereich der Bebauungspläne „Untertraubenbach-Ost“ sowie „Weinbergmühle“ und dessen Erweiterungen aus den Jahren 1967 bis 2009. Die Baugebiete sind bereits erschlossen und größtenteils bebaut. Vereinzelt freie Bauflächen sind reserviert, bereits verkauft oder auf Grund der fehlenden Abgabebereitschaft der Eigentümer nicht verfügbar.

Darüber hinaus sind weitere vereinzelt, unbebaute Flächen vorhanden, die jedoch zu kleinteilig für den erforderlichen Bedarf sind (**A4, A5**). Eine Erweiterung dieser Flächen scheitert an Nutzungskonflikten mit der bestehenden Nutzungen (Sportplatz), den Schutzgebietsgrenzen (LSG, NSG, FFH, Biotope) im Nordosten sowie dem fehlenden Lärmschutz (**A6**) hin zur Bundesstraße B85 im Süden.

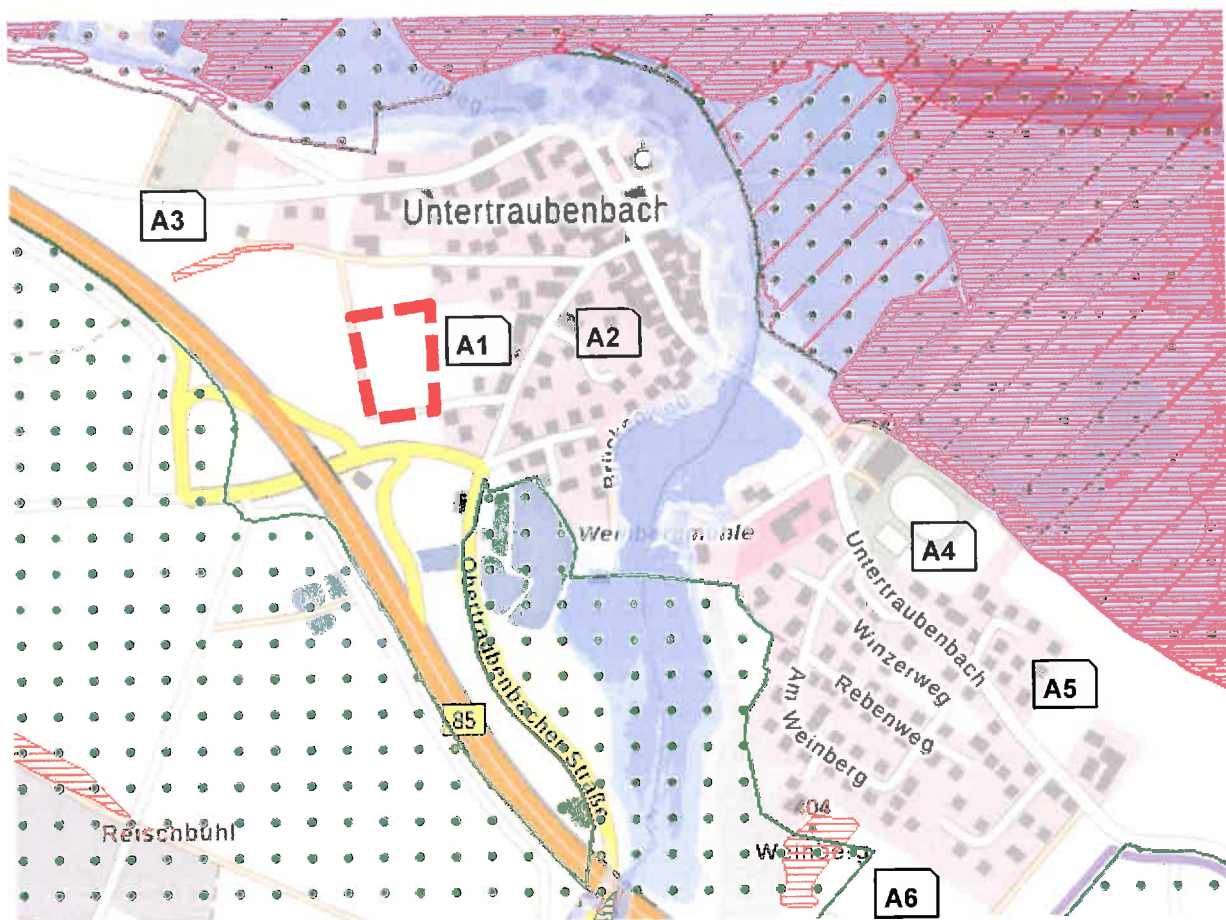


Abb. 9: Darstellung der Änderungsfläche (rot umgrenzt) im Kontext der untersuchten Standortalternativen im Ortsteil Untertraubenbach sowie Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktet), Naturschutzgebiet und Biotope (rot schraffiert) und Hochwassergefahrenfläche (HQ100) (blau schattiert), o.M.

Die Alternativenprüfung für den Ortsteil Untertraubenbach ergibt, dass weder innerhalb des Siedlungsbestandes noch im Anschluss daran geeignete Standortalternativen für eine Siedlungsflächenentwicklung vorhanden sind.

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



### 7.3 Standortalternativen am Hauptort Cham

Der Hauptort Cham ist durch die Lage am Fluss Regen sowie dem Knotenpunkt der Bundesstraßen B20, B22 und B85 geprägt, um den sich die Siedlungsflächen von Cham entwickelt haben.

Das Zentrum der Kreisstadt zeichnet sich durch einen historischen Stadtkern mit gemischten, städtisch geprägten Bauflächen aus, in die sich gemeindliche und kirchliche Einrichtungen sowie Flächen für den Gemeinbedarf einbetten.

Darüber hinaus schließen sich neben reinen Wohnbauflächen auch gewerbliche und vereinzelte Sonderbauflächen an.

Durch die Lage im Kontext von Landschaftsschutzgebiet, topografischen Erhöhungen, amtlich kartierter Biotop sowie weitläufiger Naturschutz- und FFH-Gebiete in den Regen- und Chamtbauern sind die Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Zudem begrenzen die ausgedehnten Hochwassergefahrenflächen der beiden Flüsse die Siedlungsflächen noch weiter. Mögliche Standortalternativen, die eine vergleichbare Flächenausdehnung mit Anschluss an bestehende Siedlungsflächen erlauben, sind dementsprechend nur außerhalb der Kernstadt in den nördlichen und östlichen Randbereichen zu suchen.

Südlich des Regens, in *Neumühle* sowie *Quadfeldmühle*, sind auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet auch keine weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

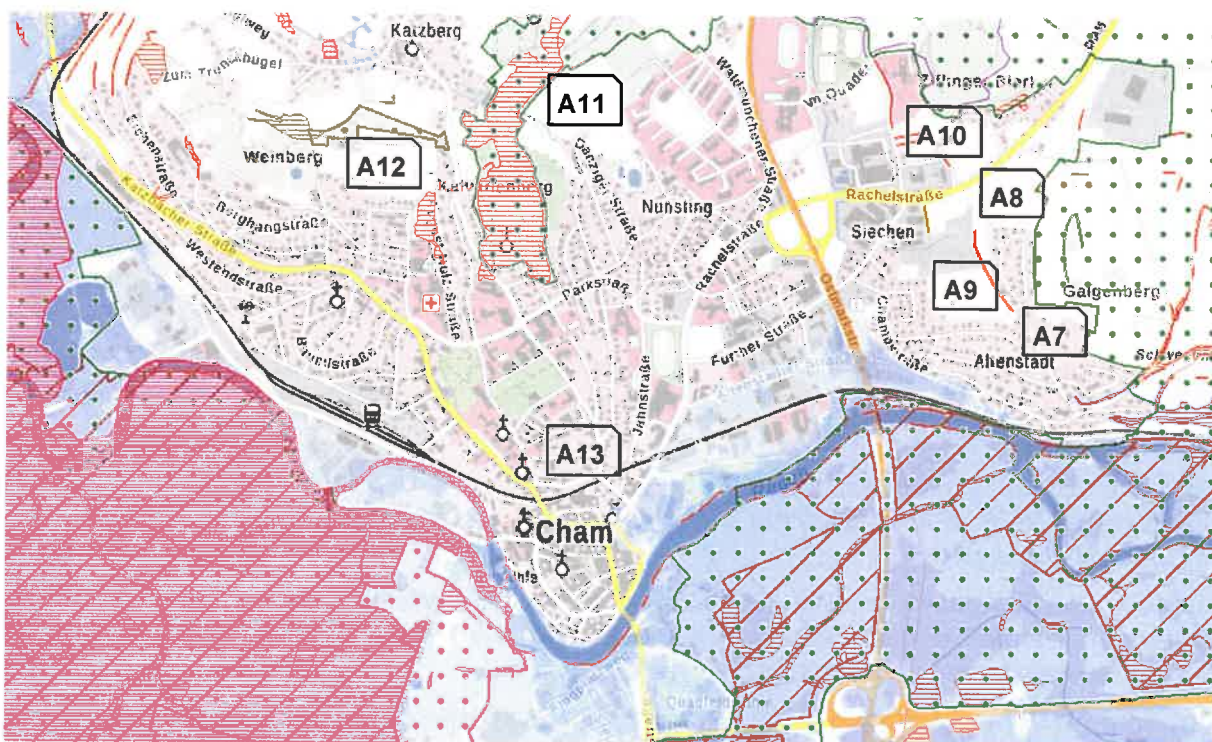


Abb. 10: Darstellung der untersuchten Standortalternativen am Hauptort Cham im Kontext von Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktet), Naturschutzgebiet und Biotopen (rot schraffiert) sowie Hochwassergefahrenfläche (HQ100) (blau schattiert), o.M.

Innerhalb der Grenzen bestehender Bebauungspläne im näheren Stadtgebiet und den Stadtteilen *Altstadt*, *Siechen* und *Nunsting* sind derzeit lediglich vereinzelte Bauflächen unbebaut. Eine Entwicklung dieser Flächen scheidet jedoch an der fehlenden Flächenverfügbarkeit.

Insbesondere auf Flächen am östlichen Stadtrand, Stadtteil *Altstadt*, konnte die Stadt seit 2006 erfolgreich Entwicklungspotentiale nutzen (A7). Hier wurden zwei weitläufige Wohnbaugebiete („Galgenberg“, „Galgenfeld“) ausgewiesen. Als Tausch für die Neuausweisungen

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

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

Darüber hinaus bestehen Flächen, die zwar im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorbereitet, jedoch (noch) nicht realisiert wurden (**A8**). Hintergrund ist die fehlende Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer.

Ebenso scheitert die Entwicklung von Wohnbebauung auf den im FNP dargestellten gemischten Bauflächen (**A9**) an der fehlenden Verfügbarkeit sowie aufgrund des immissionschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes.

Freie Flächen entlang der nördlichen Stadtgrenze (**A10, A11, A12**), die an bestehende Siedlungsflächen anknüpfen, befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich und sind im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen vorgesehen. Des Weiteren handelt es sich um topographisch schwierige Hanglagen mit abschnittsweise sehr großem Gefälle. Diese sind somit für eine Wohnflächenentwicklung ungeeignet.

Innerhalb der teilweise historisch bedingt sehr kleinteiligen Grundstücke am Hauptort (**A13**) ist nur in geringem Umfang Potential zur Innenentwicklung und Nachverdichtung erkennbar. Allein deren Entwicklung reicht jedoch nicht aus, um die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen zu decken.

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

#### **7.4 Standortalternativen im Gesamtstadtgebiet**

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

Deswegen ist als dritte Möglichkeit im Rahmen der Alternativenprüfung zu untersuchen, ob geeignete Standorte innerhalb des Gesamtstadtgebietes Cham vorhanden und nutzbar wären (Ziel 3.3).

Hierfür finden sinnvollerweise nur jene Ortsteile Beachtung, die durch ihre direkte Nähe zu überregionaler Verkehrsinfrastruktur und Größe einen gleichwertigen Standortvorteil wie Untertraubenbach bieten.

Ortsteile wie *Haderstadt*, *Vilzing*, *Schlammering* oder *Schachendorf*, die in deutlich größerer Entfernung zur nächstgelegenen Bundesstraße liegen, werden auf Grund fehlender Vergleichbarkeit deshalb nicht berücksichtigt.

Um nicht zur Verfestigung oder Erweiterung von Splittersiedlungen beizutragen, kommen auch kleinere Ortsteile im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht als alternative Standorte in Frage. Darunter fallen u.a. die Ansiedlungen *Hilm*, *Scharlau*, *Eichberg Stadl*, *Kühberg*, *Hanzing*, *Eilersdorf*, *Selling* oder *Höfen*. Hier bestehen zumeist einzelne landwirtschaftliche Hofstellen, um die sich im Laufe der Zeit Wohngebäude entwickelt haben. Eine weitere Ausdehnung dieser Ortsteile ist nicht anzustreben, um einer fortschreitenden Zersiedlung entgegen zu wirken.

Eben so wenig sollen bandartige Siedlungsentwicklungen in *Tasching* oder *Chameregg* verfestigt werden, weshalb auch in diesen Ortsteilen von einer Erweiterung der Wohnbauflächen abgesehen wird.

Vorrangiges Ziel der Stadt Cham ist es außerdem Wohnbauflächen dort auszuweisen, wo der Flächennutzungsplan bereits Flächenpotentiale geprüft und als sinnvoll erachtet hat.

Dementsprechend erfolgt eine Alternativenprüfung vor allem in Bereichen, in denen durch eine vorbereitenden Bauleitplanung bereits eine Darstellung von Wohnbauflächen erfolgt ist.

Die Nachbarortsteile von Untertraubenbach, *Wulfing* und *Thierlstein*, kommen auf Grund ihrer geringen Größe und somit fehlenden bzw. gering ausgebauten Infrastrukturen hinsichtlich des Verkehrs und der Nahversorgung, nicht als alternative Entwicklungsstandorte in Betracht. Ein möglicher Bedarf in diesen beiden Ortsteilen kann außerdem auf Grund der räumlichen Nähe zur Änderungsfläche, d.h. durch die vorgesehenen Wohnbauflächen in Untertraubenbach, gedeckt werden. Der Flächennutzungsplan sieht hier des Weiteren keine Wohnbauflächen vor. *Thierlstein* befindet sich komplett im Außenbereich.

Die Ortsteile *Brückl*, *Wackerling*, *Satzdorf* oder *Schlondorf* sind ähnlich gut an die Verkehrsinfrastruktur der existierenden Bundesstraßen angebunden wie die Änderungsfläche in Untertraubenbach. Jedoch ist der Bedarf an zusätzlichen Baugebieten dort nicht gegeben, was durch die fehlende Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan verdeutlicht wird. Eine Nachfrage nach Wohnbauflächen ist ebenfalls nicht dokumentiert.

Der Siedlungsflächenbedarf ist auch in folgenden Ortsteilen bereits gedeckt: *Haidhäuser*, *Kammerdorf*, *Windischbergerdorf*, *Loibling*, *Chammünster*. Hier wurden in den letzten Jahren (2015 – 2020) ausreichend Bauflächen in Neubaugebieten zur Verfügung gestellt. Hier ist eine Erweiterung der gültigen Bebauungsplanflächen, in einem Umfang wie sie in Untertraubenbach vorgesehen ist, derzeit nicht weiter erforderlich. Die Wohnbauflächen der kürzlich ausgewiesenen Baugebiete sind bereits zum Großteil bebaut bzw. stehen kurz vor Bebauung oder sind für zukünftige Neubauten reserviert. Darüber hinaus gehende potentielle Erweiterungsflächen sind auf Grund fehlender Verkaufsbereitschaft nicht verfügbar. Darüber hinaus sieht die Stadt in diesen Ortsteilen derzeit keinen Entwicklungsbedarf.

Ähnliches gilt für die Ortsteile *Laichstätt* und *Kothmaißling*. Hier sind ausreichend Wohnbauflächen dargestellt und durch verbindliche Bauleitplanung überplant. Bevor hier eine Erweiterung im vorgesehenen Umfang stattfinden kann, sollen vorrangig die bereits vorgesehenen Bauflächen entwickelt werden. Die freien Flächen stehen jedoch nicht für eine Entwicklung zur Verfügung da die Eigentümer nicht abgabebereit sind. Ebenso wenig ist eine Grünfläche von ausreichender Größe, innerhalb der geschlossenen Siedlungsgrenzen von *Laichstätt*, verfügbar. Die Fläche ist zudem nicht als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Neben gemischten Bauflächen sind im gültigen Flächennutzungsplan überwiegend Wohnbauflächen für den Ortsteil *Michelsdorf* dargestellt. Der Bebauungsplan zur verbindlichen Bauleitplanung der verbliebenen, freien Flächen wurde im Jahr 2018 aufgehoben. Da das dörfliche Mischgebiet von mehreren Hofstellen geprägt ist, wird davon ausgegangen, dass die Grünflächen weiterhin, betriebsnah, landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Diese dienen den ortsansässigen Betrieben als Bewirtschaftungsflächen. Eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen wird zudem durch die bestehende Nutzung im Süden (Gewerbegebiet), das angrenzende Naturschutzgebiet sowie Hochwassergefahrenflächen verhindert.

Im Ortsteil *Altenmarkt* ist die Siedlungsflächenentwicklung soweit eingeschränkt, dass nur noch kleinteilige, unzusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen. Im Norden verlaufen die Grenzen des Naturschutzgebietes Regentalauen und die Hochwassergefahrenflächen des Regens. Im Osten schließt sich bestehende Mischnutzung sowie Sonderbauflächen an. Eine mögliche Erweiterung nach Westen wird durch gewerbliche Nutzung verhindert und im Süden befindet sich die Trasse der Bundesstraße B85. Der Flächennutzungsplan sieht in *Altenmarkt* zwar Wohnbebauung vor, jedoch sind die Eigentümer der Restflächen nicht abgabe- oder entwicklungsbereit und der Umfang ist zu gering, um den Bedarf zu decken.

Nördlich des Hauptortes Cham erstreckt sich der hochgelegene Ortsteil *Katzberg*. Durch die Lage des Ortskernes auf einer Bergkuppe fallen die Siedlungsflächen in allen Himmelsrichtungen, teilweise sehr steil, ab. Die Wohnbebauung hat sich entlang der Ortsstraßen linear sternförmig entwickelt und ist durch große Höhenunterschiede geprägt. Der Flächennutzungsplan stellt Misch- und Wohnbauflächen dar, die bereits überwiegend bebaut sind. Neben der

überwiegenden Wohnbebauung finden sich auch vereinzelt Gebäude mit landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung. Eine Entwicklung und Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich scheitert an der fehlenden Abgabebereitschaft der Eigentümer. Auch die freie großflächige Wohnbaufläche im Süden des Ortsteils ist nicht verfügbar. Eine weitere Entwicklung im Anschluss an die vorhandenen Siedlungsflächen ist im FNP nicht vorgesehen und wird durch die topographischen Gegebenheiten sowie angrenzende Biotop- und Waldflächen erschwert.

Der Stadtteil *Janahof* ist vorwiegend durch Gewerbe- sowie Sonderbauflächen geprägt. Er dient überwiegend als Gewerbe- und Industriestandort sowie Nahversorgungszentrum für die direkt angebundene Kreisstadt Cham. Entlang des Ostrand es erstrecken sich jedoch auch gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen. Der Ortsteil ist großflächig von Bebauungsplänen belegt. Potentielle Wohnbauflächen sind nur mehr vereinzelt vorhanden und auf Grund des fehlenden Lärmschutzes (Bundesstraße B20) und Emissionen der umliegenden Gewerbebetriebe nur bedingt für eine Wohnflächenentwicklung geeignet.

Der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen wurde im Rahmen des Bebauungsplanes „Tiegelgruben, 1. Änderung“ im Jahr 2012 Rechnung getragen. Unbebaute Einzelflächen sind auch hier vorhanden, jedoch ist eine Bebauung bereits in Planung oder die Eigentümer sind nicht abgabebereit. Die Erweiterungsmöglichkeiten im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen von *Janahof* sind durch Biotope, die Landschaftsschutzgebietsgrenzen oder gewerbliche Nutzung sehr eingeschränkt. Verbleibende Flächen sind hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse nicht verfügbar.

Der Ortsteil *Katzbach* besitzt direkten Straßenanschluss an den Hauptort Cham. Seine Bebauung erstreckt sich überwiegend entlang der Rötzer Straße / Katzbacher Straße und war bis zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Silberberg mit 1. Erweiterung“ fast vollständig städtebaulich überplant. Der Flächennutzungsplan stellt Misch- und Wohnbauflächen dar. Mit Ausnahme weniger Parzellen im Baugebiet „Katzbach-Mitte“ und einer freien Grünfläche innerhalb der Mischbauflächen, sind im überplanten Dorfbereich keine freien Grundstücke mehr vorhanden. Die Eigentümer dieser Restflächen sind nicht entwicklungs- oder abgabebereit.

Eine Erweiterung der bestehenden Siedlungsflächen von *Katzbach* scheitert an der fehlenden Flächenverfügbarkeit sowie der Vermeidung einer bandartigen Siedlungsentwicklung. Im Süden und Osten begrenzen die Fließgewässer Katzbach und Regen mit ihren Überschwemmungsgebieten die Entwicklungsmöglichkeiten.

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

## 7.5 Vorrang der Innenentwicklung

Bei der 3. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um die Neuausweisung von Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand von Untertraubenbach.

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

Die vorhergehenden Kapitel setzen sich ausführlich mit der Alternativenprüfung von Innenentwicklungspotentialen auseinander. Als Ergebnis konnte kein entsprechender Alternativstandort innerhalb von Untertraubenbach, Cham und des gesamten Stadtgebietes ermittelt werden.

Hinsichtlich vorhandener Gebäudeleerstände oder weiterer Nachverdichtungspotentiale wird auf die Inhalte der Bedarfsbegründung in Kapitel 6 verwiesen.

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

Ziel der 3. Deckblattänderung ist es, bedarfsgerecht dringend benötigte Wohnbauflächen zu entwickeln. Damit soll eine Abwanderung der Wohnbevölkerung vermieden werden.

## 7.6 Zusammenfassung

Bei der 3. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um eine Ortsrandarrondierung im Westen von Untertraubenbach. Die neuen Bauflächen schließen an die bestehenden Siedlungsflächen von Untertraubenbach an. Damit wird dem Vorrang der Innenentwicklung sowie der Siedlungsanbindung entsprochen.

Die Alternativenprüfung in Untertraubenbach, am Hauptort Cham und im Gesamtstadtgebiet ergab, dass weder innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen noch im Anschluss daran eine angebundene, städtebaulich sinnvolle Alternative für die geplante Bauflächenentwicklung an anderer Stelle zur Verfügung stehen.

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

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

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

Dem Ziel der Stadt Wohnbauflächen auch außerhalb des Hauptortes Cham, in gut angebundene Ortsteile mit guter infrastruktureller Ausstattung, zu entwickeln wird durch die vorliegende Deckblattänderung vollständig entsprochen.

Die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist somit unumgänglich.

Es erfolgt eine Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft (Acker / Grünland) zu Wohnbauflächen.

## **8. Wesentliche Auswirkungen**

### **8.1 Erschließung und technische Infrastruktur**

Die Änderungsflächen sind über den bestehenden Reischbühlweg (Ortsstraße) im Süden erschlossen. Dieser ist ausreichend dimensioniert. Es handelt sich um eine Stichstraße die in einen weiterführenden Feld- und Wirtschaftsweg mündet.

Vom Reischbühlweg aus ist die Änderungsfläche an die Obertraubenbacher Straße (Gemeinestraße) im Osten angebunden, die einen Anschluss an die Kreisstraße CHA 11 sowie die nahegelegene Bundesstraße B 85 herstellt.

Die Kreisstraße ist durch bestehende Wohnbebauung im Süden des Reischbühlweges vom Planungsgebiet getrennt.

Die Bundesstraße ist entlang der nordöstlichen Fahrbahn, hin zu Untertraubenbach, durch einen bestehenden Lärmschutzwall abgeschirmt.

Darüber hinaus werden Gehwege als fußläufige Erschließung der umliegenden Feldwege und des Ortskerns angelegt. Eine fußläufige Erreichbarkeit der Änderungsflächen ist damit ausreichend gewährleistet.

#### **8.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der nächstgelegene Haltepunkt der Deutschen Bahn befindet sich etwa 3 km entfernt in Pösing (Gemeinde Pösing).

Der Ortsteil Untertraubenbach ist über die Buslinien 210 (Roding - Untertraubenbach – Cham) sowie 211 (Roding – Brunn – Untertraubenbach – Cham) der Rodinger Verkehrsbetriebe an den regionalen ÖPNV angebunden.

#### **8.1.2 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung der Änderungsfläche mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Leitungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe im Reischbühlweg sowie in der Obertraubenbacher Straße gesichert. An diese kann angeknüpft werden.

#### **8.1.3 Schmutzwasserentsorgung**

Die Änderungsfläche kann an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Cham angeschlossen werden.

In der Obertraubenbacher Straße besteht ein Schmutzwasserkanal, der das Schmutzwasser der Änderungsflächen innerhalb der vorhandenen Straßen zur städtischen Kläranlage in der Heinrich-Müller-Str. 9 ableiten kann.

Für die Änderungsfläche selbst ist ein Trennsystem vorgesehen.

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

#### **8.1.4 Niederschlagswasserentsorgung**

Das auf den privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zurückzuhalten, zu reinigen, zu verdunsten sowie gedrosselt

mit einem Notüberlauf in den neuen Regenwasserkanal innerhalb der Erschließungsstraße abzuleiten.

Privat gesammeltes Niederschlagswasser kann als Brauchwasser genutzt werden.

Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung sowie Sickertests ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen soll ebenfalls mittels des neuen Regenwasserkanals innerhalb der Erschließungsstraße Richtung Osten abgeleitet werden.

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser nach einer Rückhaltung und ggf. erforderlichen Vorreinigung gedrosselt in den Regenwasserkanal der Obertraubenbacher Straße einzuleiten.

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

#### **8.1.5 Grundwasser**

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg, durchgeführt. Mit den durchgeführten Erkundungen wurde bis zur Endteufe von 3,0 m u. GOK kein Grund-/Schichtenwasser angetroffen.

Oberirdische Gewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

#### **8.1.6 Brandschutz**

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt. Die Änderungsflächen können über den Reischbühlweg mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

Bei der Anlage neuer Verkehrsflächen ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr 2009-10“ sowie nach den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Anlage A.2.2.1.1/1 in der jeweiligen aktuellen Fassung zu beachten.

Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Änderungsbereiches möglich und vor der Realisierung mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

Der Grundsatz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 800 l/min.

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

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

#### **8.1.7 Stromversorgung, Telekommunikation**

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

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.

### 8.1.8 Abfallbeseitigung

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

Die Eigentümer der Parzellen müssen ihre Müll- und Wertstofftonnen am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereitstellen.

### 8.1.9 Kinderspielplätze

Die nächstgelegenen Kinderspielplätze befinden sich ca. 400 m südöstlich bei der Lorenz-Gradl-Grundschule sowie ca. 300 m nordöstlich am Knöblinger Bach / Unterer Altbachweg 10.

Die Festsetzung von Flächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz innerhalb des geplanten Wohngebietes wird für die verbindliche Bauleitplanung empfohlen.

## 8.2 Immissionsschutz

### Straßenlärm

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

Es handelt sich um einen Stichweg der in einen Wirtschaftsweg mündet und daher keinen Durchgangsstraßenverkehr führt, sondern lediglich als Feldzufahrt für landwirtschaftliche Zwecke dient. Aufgrund des geringen landwirtschaftlichen Verkehrs sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

In ca. 100 m südlicher Richtung verläuft die Kreisstraße CHA 11. Laut Straßenverkehrszählung 2015 wurden hier DTV-Werte von Kfz 805, LV 758 und SV 47 ermittelt. Aufgrund der Distanz sowie der dazwischen befindlichen Siedlungsbebauung sind hiervon ebenfalls keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Südwesten des Änderungsbereiches verläuft in etwa 150 m Entfernung die Bundesstraße B 85. Die Strecke ist uneingeschränkt, es ist eine maximale Geschwindigkeit von 100 km/h zulässig. Auf den Geltungsbereich wirken trotz des bestehenden, straßenbegleitenden Lärmschutzwalls Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Bundesstraße ein.

Zur Untersuchung der hier entstehenden Immissionen in Bezug auf die geplanten, schutzwürdigen Wohnnutzungen wurde im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung von der GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Berechnung ergab, dass die vorhandenen Lärmschutzanlagen ausreichen, um den Immissionsrichtwert am Tag im Änderungsgebiet einzuhalten. Die weitergehenden Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 sowie die Überschreitungen des Immissionsrichtwertes in der Nacht sind mit passiven Schallschutzmaßnahmen auszugleichen.

Deswegen erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Mit den getroffenen schalltechnischen Festsetzungen kann ein ausreichender Schutz der geplanten Wohnnutzungen gewährleistet werden. Damit können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erfüllt werden.



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 vorrangig auf die innerörtlichen Straßen erstrecken, sondern sich direkt in Richtung Kreisstraße CHA 11 bzw. zur Bundesstraße B 85 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.

## **8.3 Denkmalschutz**

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

Die folgenden nächstgelegenen Denkmäler befinden sich in ca. 250 m nordöstlicher Richtung in der Nähe der Dorfkirche bzw. südöstlich am Brückenweg:

- Bodendenkmal „Archäologische Befunde des Mittelalters [...]“ (D-3-6741-0169)
- Baudenkmal „Kirche „St.Martin“ (D-3-72-116-128)
- Baudenkmal „Friedhofskapelle, syn. Gottesackerkapelle“ (D-3-72-116-128)
- Bodendenkmal „Mesolithische Freilandstation“ (D-3-6741-0066)

Eine negative Beeinträchtigung der vorhandenen Denkmäler in Untertraubenbach 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.

## **8.4 Altlasten**

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

Bei einer orientierenden Altlastenuntersuchung nach LVGBT im Rahmen der Baugrunderkundung durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg,

wurden keine erhöhten Parameter nachgewiesen, wodurch jeweils eine Z0-Einstufung resultiert.

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

## 8.5 Biotope

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

Das nächstgelegene Flachland-Biotop „Hecken und Feldgehölze Untertraubenbach“ (6741-0096-005) mit den Biotoptypen „Feldgehölz, naturnah (WO)“ (70 %) und „Hecken, naturnah (WH)“ (30 %). Das Biotop erstreckt sich als lineare Struktur entlang eines alten Hohlwegs abzweigend von einem Wirtschaftsweg der sich in Verlängerung an den Traubenbergweg anschließt (vgl. Abb. 9).

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

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

## 8.6 Natur- und Landschaftsschutz

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

Darüber hinaus befinden sich die Änderungsflächen außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG-00579 Oberer Bayerischer Wald) verlaufen östlich und nördlich in ca. 150 m Entfernung des Planungsbereiches.

Im Norden und Osten befindet sich das Flusstal und Auengebiet des Regen das weitläufig als Naturschutzgebiet (NSG-00746.01 Regentalae zwischen Cham und Pösing) ausgewiesen ist sowie die Natura 2000-Gebiete Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA-DE6741471 Regentalae und Chamtal mit Rötelseeweihergebiet) und FFH-Gebiet (FFH-DE6741371 Cham, Regentalae und Regen zwischen Roding und Donaumündung). Die Schutzgebietsgrenzen verlaufen mindestens 200 – 500 m entfernt.

Die vorliegende vorbereitende Bauleitplanung sieht eine Erweiterung der bisherigen Bauflächen in Richtung Westen vor, also weg von den genannten Schutzgebieten. Eine negative Beeinträchtigung der zugehörigen Schutzziele durch die Änderung ist auf Grund der Distanz somit weiterhin nicht zu erwarten.

Für die verbindliche Bauleitplanung wird die Entwicklung einer Randeingrünung sowie geeignete grünordnerische Festsetzungen empfohlen, um die Änderungsflächen in ihr städtebauliches Umfeld ausreichend einzubinden.

## 8.7 Belange des Umweltschutzes

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

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

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

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

## 8.8 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

Zur vorbereitenden Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen, da die Änderungsflächen 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 Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

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

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

Bei Realisierung des Änderungsbereiches können Brutplätze der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Eine Betroffenheit von hecken- und waldbewohnenden Arten kann 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-) Habitate (land- und forstwirtschaftliche Flächen, offene Hochflächen, Gehölzstrukturen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Durch die Anpflanzung von Einzelbäumen, Hecken und Sträuchern im Planungsgebiet sowie durch die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entstehen neue Strukturen und Lebensräume sowie Brutplätze. Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen Baugebietsflächen (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität (NSG, Natura 2000-, FFH-Gebiet), sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

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

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die Siedlungsflächen von Untertraubenbach bereits durch anthropogene Strukturen einschließlich deren Beeinträchtigungen (Ortsstraßen, Verkehr, landwirtschaftliche Nutzung, Siedlungen, Stromfreileitungen etc.) beeinflusst werden. 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 auf Grund der standörtlichen Bedingungen der Änderungsflächen, die ackerbaulich sowie teilweise baulich genutzt werden, 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.

## 8.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 8.9.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

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

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten / Lebensräume	intensiv genutzte Ackerfläche und Wechselgrünland, strukturarm, ohne Gehölz- und Strauchbestände, im Umfeld landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden, angrenzend Straßen/Bebauung vorhanden	gering
Boden	Landwirtschaftlich geprägt, geringe Deckschicht, hohe Düngerbelastung auf Grund sehr geringer natürlicher Ertragsfähigkeit	gering
Wasser	vermutl. hoher Grundwasserflurabstand, keine Oberflächengewässer/Gräben, kein wassersensibler Bereich, Staunässe möglich	gering
Klima/Luft	westlicher Ortsrand von Untertraubenbach, Fläche von Osten her städtebaulich geprägt, Fläche nach Nordosten 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 Untertraubenbach, Fläche von Osten her städtebaulich geprägt, Fläche nur im Zusammenhang mit Siedlungsbestand wahrnehmbar, Fernwirkung und Einsehbarkeit Richtung Süden und Westen, Umfeld landwirtschaftlich und wohnbaulich geprägt, Vorbelastung durch technische Einrichtungen	gering
Zusammengefasst:		gering

### 8.9.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Eine überschlägige Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen ergab:

Nutzung	Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenumfang (Spanne)
Allgemeines Wohngebiet	10.680 m <sup>2</sup>	0,3 – 0,6*	3.204 – 6.408 m <sup>2</sup>

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

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die vorläufige Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs eine Spanne von 0,3 – 0,6 ha Ausgleichsflächen.

### 8.9.3 Ausgleichsmaßnahmen

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

Der notwendige Ausgleichsflächenumfang ist außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen.

Der externe Ausgleich erfolgt auf Flächen der Stadt Cham, im Rahmen des kommunalen Ökointos.

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

Die verbindliche Zuordnung der Ausgleichsflächen, die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes sowie die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

## **9. Sonstiges**

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Cham mit den bisher durchgeführten Änderungen.

## **10. ANLAGE - Umweltbericht**

### **10.1 Beschreibung der Planung**

#### **10.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens**

Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung ist es, die konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen am Hauptort Cham und im Ortsteil Untertraubenbach 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 Änderungsflächen umfasst ca. 1,1 ha.

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

Die Änderungsflächen sollen einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung zugeführt werden. Dabei soll der westliche Ortsrand von Untertraubenbach neu abgerundet und hin zur freien Landschaft eingegrünt werden.

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

#### **10.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Hinsichtlich der Standortwahl wird auf die Standortalternativenprüfung in Kap. 7 verwiesen.

Weitere Planungsalternativen ergaben sich auf der vorbereitenden Bauleitplanebene nicht.

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

## 10.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

### 10.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** wird das Stadtgebiet Cham dem allgemeinen ländlichen Raum (hellgelbe Fläche) mit besonderem Handlungsbedarf (blaue Schraffur) zugeordnet.

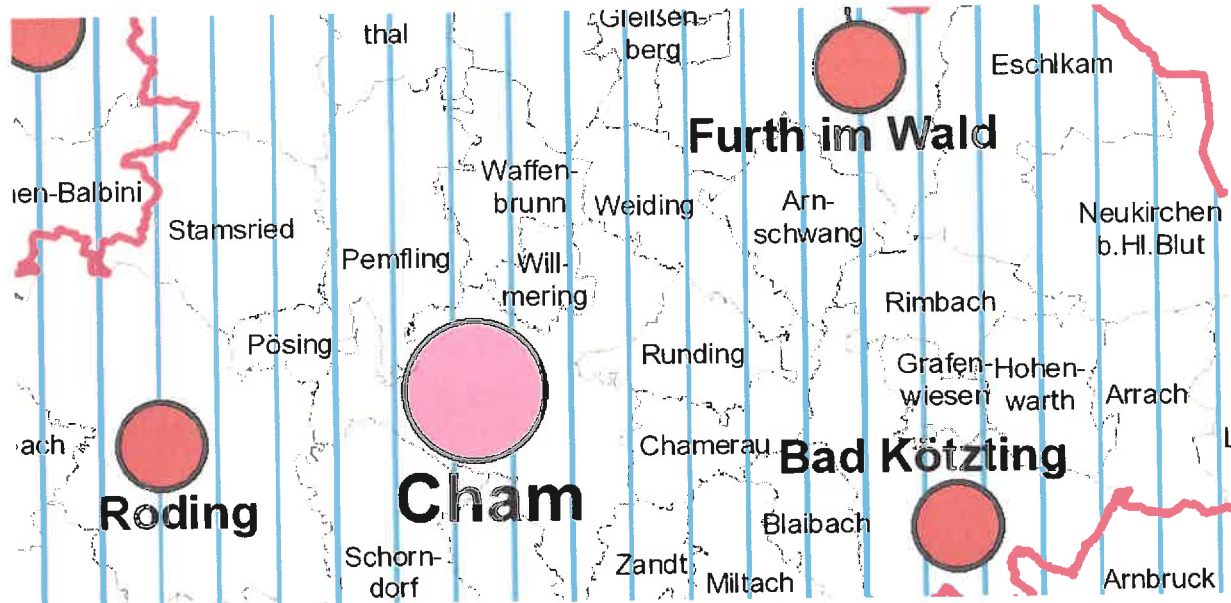


Abb. 1: Auszug LEP 2020, Anhang 2 Strukturkarte

Der **Regionalplan Region Regensburg (11)** weist die Stadt Cham als Oberzentrum aus und ordnet das Stadtgebiet ebenfalls dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

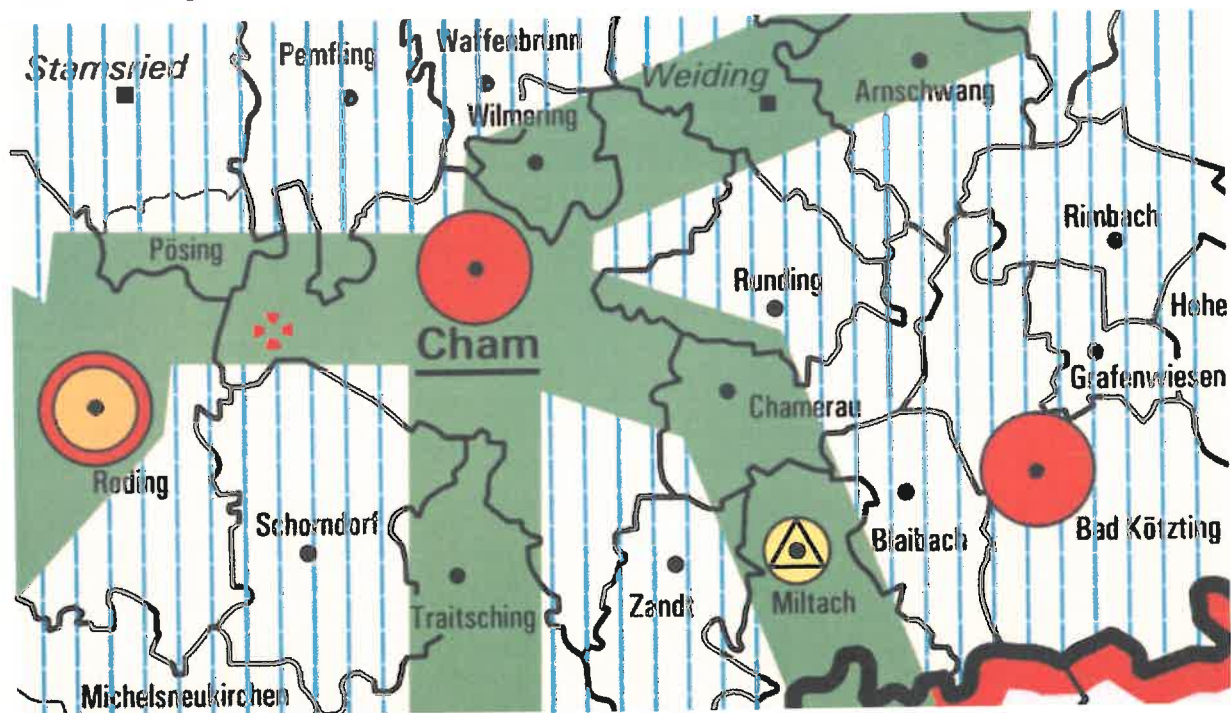


Abb. 2: Auszug Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 1 Raumstruktur



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

Die Stadt Cham und der Ortsteil Untertraubenbach liegen an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Roding-Cham-Furth i. Wald (vgl. Karte 1 Raumstruktur) mit der Bundesstraße B 85 als Verkehrsträger.

Der gesamte Änderungsbereich liegt außerdem innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 27 „Regenaue zwischen Roding und Chameregg“ (vgl. Karte 3 Landschaft und Erholung). Dies sind Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.

Im Norden und Osten erstreckt sich das Naturschutzgebiet Regentalaue zwischen Cham und Pöding (NSG-00746.01). Die Schutzgebietsgrenze verläuft in 250 – 500 m Entfernung. Das Naturschutzgebiet ist durch die Planung nicht betroffen.

Regionale Grünzüge, Trenngrün, Vorranggebiete für Natur, Wasser, Landschaft o.ä. sind ebenfalls nicht betroffen.

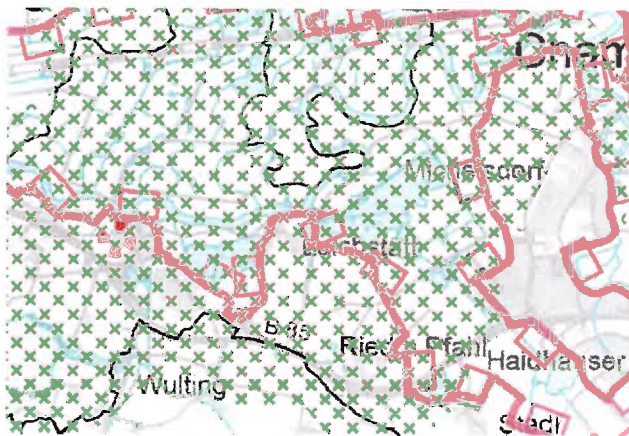


Abb. 3: Auszug Regionalplan Region Regensburg (11) Karte 3 Landschaft und Erholung

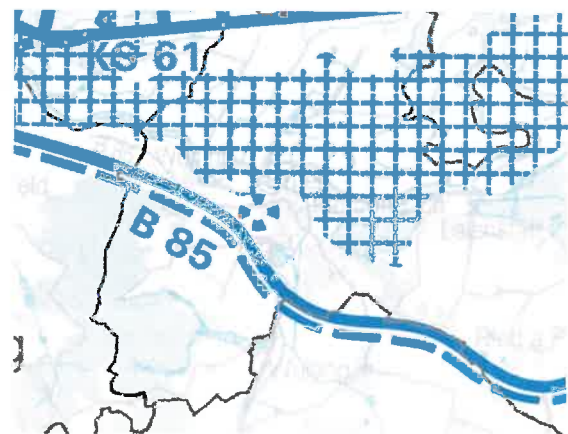


Abb. 4: Auszug Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 2 Siedlung und Versorgung

Südlich der Änderungsfläche verläuft die Bundesstraße B 85, die neben erheblichem Berufs- und Wirtschaftsverkehr auch große Bedeutung für den Fremdenverkehr im Bayerischen Wald besitzt.

Im Norden befindet sich ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz außerhalb der Änderungsfläche (vgl. Karte 2 Siedlung und Versorgung). Hinsichtlich der Siedlungsstruktur befindet sich das Plangebiet im Siedlungsraum Cham/Roding, für den eine verstärkte Siedlungsentwicklung angestrebt werden soll.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden 3. Änderung somit weiterhin nicht entgegen.

### 10.2.2 Landschaftsplan

Für die Stadt Cham besteht ein Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Im Bereich der Änderungsfläche stellt der Landschaftsplan zum einen Flächen für die Landwirtschaft (Acker) sowie intensiv bewirtschaftetes Grünland dar.

Zum anderen ist eine lineare Vegetationsstruktur in Form einer Ortsrandeingrünung verzeichnet.

Im Zuge des Verfahrens zur 3. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Cham, das gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt wird, erfolgt eine Änderung von bisher dargestellten landwirtschaftlichen Flächen zu Wohnbauflächen (W). Die Ortsrandeingrünung wird im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung berücksichtigt und entlang der neuen, westlichen Ortsrandgrenze festgesetzt.

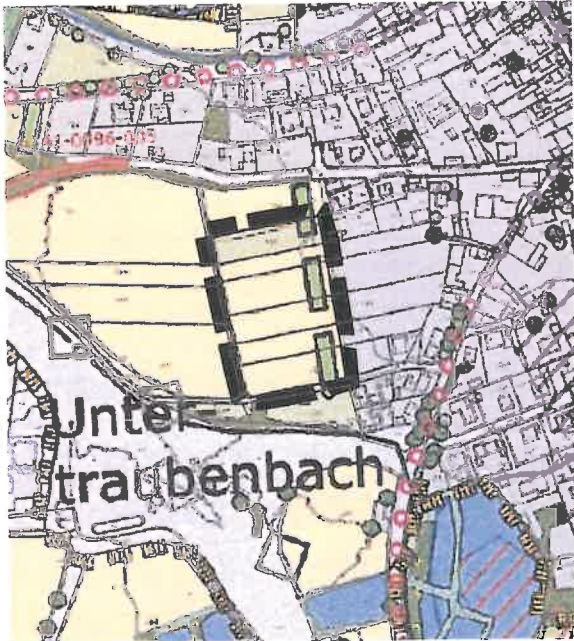


Abb. 5: Auszug Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Cham, Themenkarte „Landschaft“, mit Umgrenzung der Änderungsfläche (schwarz)

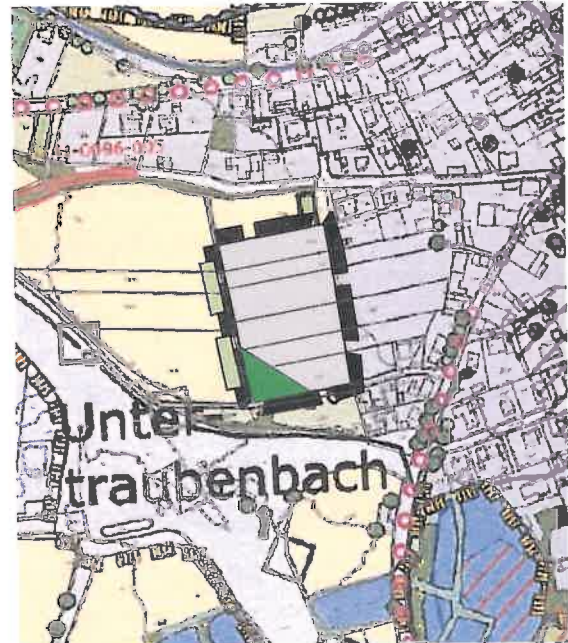


Abb. 6: Darstellung der 3. Deckblattänderung mit Bau- und Grünflächen sowie Ortsrandeingrünung

Der Bebauungsplan „Untertraubenbach-West“ entspricht mit den getroffenen Festsetzungen damit den Darstellungen des Landschaftsplanes.

Somit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Konflikte mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nicht zu erwarten.

### 10.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

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

Weitere Fachpläne sind ebenfalls nicht bekannt.

## 10.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

### 10.3.1 Schutzgut Mensch

Die Änderungsfläche befinden sich am westlichen Ortsrand von Untertraubenbach.

Im Nord- und Südwesten sowie entlang der Westgrenze grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen trennt ein landwirtschaftlicher Feldweg die Agrarflächen vom Änderungsbereich. Der Feldweg setzt sich im Süden fort und geht in die befestigte Ortsstraße Reischbühlweg über. Außerdem verläuft die Bundesstraße B 85 ca. 120 m von der Westgrenze des Geltungsbereiches entfernt.

Im Nord- und Südosten sowie entlang der Ostgrenze schließen sich die wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen von Untertraubenbach an. Im Nordosten des Änderungsbereiches existieren zwei Gebäude, die als (landwirtschaftliche) Nebengebäude genutzt werden.

Die Änderungsfläche werden im Süden über den bestehenden Reischbühlweg, mit Anschluss an die Obertraubenbacher Straße, erschlossen. Die fußläufige Erschließung erfolgt abzweigend von der Obertraubenbacher Straße sowie die angrenzenden Flurwege als Freiraumverbindung im Westen und Süden. Entlang des Reischbühlweges besteht kein straßenbegleitender Fußweg.

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

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen in unmittelbarer Nähe sind nicht bekannt.

Durch die Änderungsfläche verläuft im Südwesten eine unterirdische Wasserhauptversorgungsleitung sowie ein Steuerkabel der Stadtwerke Cham.

Die Fläche ist von Südwesten (373 m ü.NHN) nach Nordosten (370 m ü.NHN) leicht geneigt und wurde bisher als Acker/Wiese/Grünland genutzt.

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

Durch den Ortskern von Untertraubenbach verlaufen mehrere lokale und überregionale Wander- und Radwege: Zum einen der Verbindungsweg E6/E8 des Fernwanderweges Main-Donau-Weg (Ostlinie). Zum anderen der Radwanderweg 20 (schwarz auf gelb 20) und 21 (schwarz auf gelb 21), der Pilgerradweg, der Radweg Baumdenkmäler sowie die Fernradwege München-Regensburg-Prag, Ostbayerischer Jakobsweg (Eschlkam-Regensburg-Donauwörth) sowie der Regental-Radweg.

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

### **10.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

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

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

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

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG-00579 Oberer Bayerischer Wald) verlaufen östlich und nördlich in ca. 150 m Entfernung des Planungsbereiches.

Darüber hinaus befinden sich die Änderungsbereich außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

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

Im Norden und Westen befindet sich das Flusstal und Auengebiet des Regen das weitläufig als Naturschutzgebiet (NSG-00746.01 Regentalau zwischen Cham und Pösing) sowie die Natura 2000-Gebiete Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA-DE6741471 Regentalau und Chamtal mit Rötelseeweihergebiet) und FFH-Gebiet (FFH-DE6741371 Cham, Regentalau und Regen zwischen Roding und Donaumündung). Die Schutzgebietsgrenzen verlaufen mindestens 200 – 500 m entfernt.

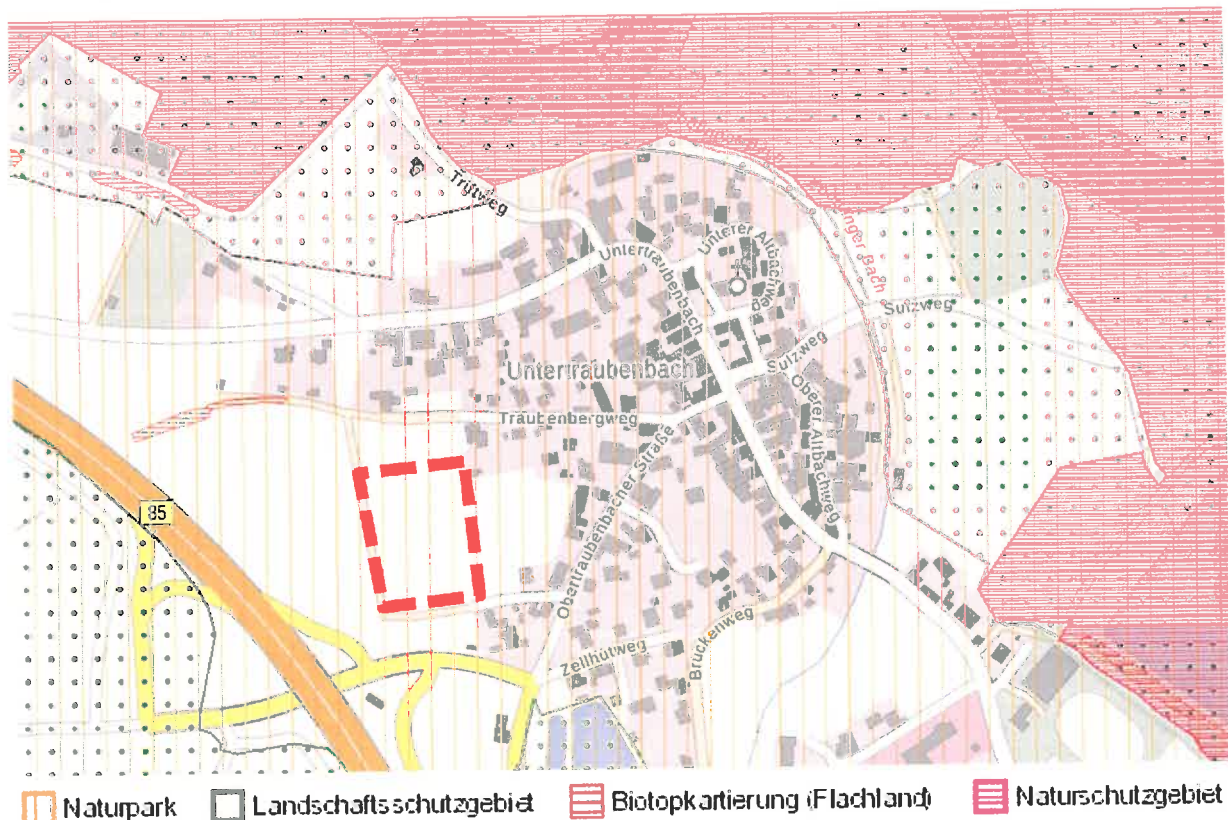


Abb. 7: Topographische Karte mit Lage des Geltungsbereiches (rot) im Kontext von Naturpark (gelb), Landschaftsschutzgebiet (grün), Biotopkartierung (rot) und Naturschutzgebiet (pink), o.M.

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

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

### 10.3.3 Schutzgut Boden

Die Flächen sind überwiegend unversiegelt und werden als Acker/ Wiese/ Grünland mit Wechsel- und Dauerbewuchs genutzt. Durch die vorhandenen Bestandsgebäude im Norden ist eine kleinteilige Versiegelung vorhanden.

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen im Westen der Änderungsfläche Böden der geologischen Haupteinheit Abschwemme, pleistozän bis holozän, mit der Gesteinsbeschreibung Schluff, tonig, sandig bis Sand, schluffig, tonig, vor. Die siedlungsnaher Osthälfte des Geltungsbereiches ist geprägt von künstlich verändertem Gelände.

Laut der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen „bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen“ bestehend aus „Ton bis Schluff, teils mit Torf, Sand oder Kies: Auenlehm-/mergle, Kolluvien, polygenetischen Talfüllungen, jüngere Hochflutablagerungen und Flussmergel“ mit geringer bis sehr geringer mittleren Tragfähigkeit, vor.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 liegen fast ausschließlich Podsol und Braunerde-Podsol aus Sand (Sandstein), selten aus Kiessand (Konglomerat), selten mit flacher Deckschicht, vor.

Im Zuge des Verfahrens wurde ein Baugrunduntersuchung durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg, durchgeführt.

Daraus geht u.a. hervor, dass sich unterhalb einer 40 cm mächtigen Mutterbodenauflage Böden der Bodenschicht 2 in Form von schwach schluffigen, tonigen z.T. kiesigen Sanden anschließen. Es handelt sich um Böden mit mitteldichten Lagerungsverhältnissen.

Darüber hinaus wird von einer Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der schwachen Durchlässigkeit der vorgefundenen Bodenverhältnisse abgeraten.

Geotope sowie Georisiken sind nicht kartiert.

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

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

### 10.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb der Änderungsfläche ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

Im Westen, außerhalb Geltungsbereiches, befindet sich der Knöblinger Bach, der weiter nördlich in den Regen mündet.

Die Planungsfläche ist von Südwesten nach Nordosten geneigt. Das auf der Planungsfläche bisher anfallende Niederschlagswasser fließt der Topografie folgend Richtung Nordosten ab.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder Wassersensible Bereiche sind nicht vorhanden.

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

Angaben über den mittleren höchsten Grundwasserstand liegen derzeit nicht vor.

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg, wurde bis zur Endteufe von 3,0 m u. GOK weder Grund- noch Schichtenwasser angetroffen. Nach stärkeren oder langanhaltenden Niederschlägen können einzelne Stauwasservorkommen nicht ausgeschlossen werden.

### **10.3.5 Schutzgut Klima / Luft**

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Untertraubenbach und fällt leicht von Südwesten nach Nordosten ab.

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.

Trotz der infrastrukturellen und landwirtschaftlichen Prägung ist die Änderungsfläche dennoch als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der Änderungsbereich hat aufgrund der Lage am Ortsrand und der Topografie eine eher geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Untertraubenbach.

Großflächige Frischluftentstehungsgebiete bestehen durch die großräumigen Auen- und Naturschutzflächen sowie die großräumigen landwirtschaftlichen Flächen um Untertraubenbach. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

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

### **10.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Untertraubenbach und fällt leicht von Südwesten nach Nordosten ab.

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

Eine Fernwirkung/ Einsehbarkeit ist durch den bewachsenen Lärmschutzwall und das Heckenbiotop auf der einen sowie die umliegenden Siedlungsflächen auf der anderen Seite eingeschränkt.



Abb. 8: Blick vom Reischbühlweg, von Südosten nach Nordwesten, auf den Lärmschutzwall der Bundesstraße B85, rechts: Änderungsfläche und Biotopgehölz

Innerhalb von Untertraubenbach prägen Wohngebäude mit Hausgärten, die Kirche St. Martin sowie landwirtschaftliche Betriebe und Grünflächen das Ortsbild.

Im weiteren Umfeld prägen das weitläufige Flusstal und Auengebiet des Regen, großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen und Weihergebiete sowie zusammenhängende Waldflächen das Landschaftsbild.

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

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

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

Bau- und Kunstdenkmalspflegerische Belange sind nicht berührt.

### **10.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

## 10.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung (Bestandsaufnahme) und Auswertung von zur Verfügung stehendem Kartenmaterial. Sie beschränkt sich auf die nach dem Vorentwurf zur 3. Deckblattänderung möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### 10.4.1 Schutzgut Mensch

Der Änderungsbereich wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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

Aufgrund der Lärmimmissionen der Bundesstraße B 85 sind passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Damit kann ein ausreichender Schutz der geplanten Wohnnutzungen gewährleistet werden.

Auf die angrenzenden Bauflächen sind unterschiedliche Auswirkungen durch die geplante Bauung 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 11 / Bundesstraße B 85 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 im Rahmen der vorliegenden, verbindlichen Bauleitplanung (Gebäudehöhen, Randeingrünungen, Höhenbeschränkung der Gebäude, Mindestbegrünung etc.) können negative Auswirkungen vermieden werden.

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

### 10.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Der Änderungsbereich wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.



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

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

Ein Eingriff in Biotope oder Gehölzbestände ist weder zu erwarten noch vorgesehen. Sollte dies im weiteren Verfahren dennoch notwendig werden, ist hierfür ein entsprechender Ausgleich zu schaffen.

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

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Durch grünordnerische Festsetzungen, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan können neue Lebensräume für Flora und Fauna entstehen.

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

#### **10.4.3 Schutzgut Boden**

Der Änderungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Durch die vorhandenen Bestandsgebäude im Norden 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 sind nicht bekannt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf der Planungsfläche nicht möglich.

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

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

#### 10.4.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine Wasserschutzgebiete oder wassersensiblen Bereiche betroffen.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Änderungsgebiet. 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. Auswirkungen auf Fließgewässer sind nicht zu erwarten.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist innerhalb der Änderungsflächen nicht möglich.

Es ist eine gedrosselte Ableitung des auf den privaten Bauflächen anfallenden Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal und weiter in ein Regenrückhaltebecken/ -raum vorgesehen. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den vorhandenen Regenwasserkanal der Obertraubenbacher Straße.

Damit dies gewährleistet ist, sind auf dem Grundstück geeignete Einrichtungen (z.B. Regenwasserzisternen) zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind.

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.

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.

Es sind keine abwasserintensiven Nutzungen vorgesehen.

#### 10.4.5 Schutzgut Klima / Luft

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

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

Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und 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 umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen und die Regentalauen vorhanden sein werden.

Bestehende Frischluftentstehungsgebiete sind von der Planung unberührt.

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

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

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

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

Aufgrund der topografischen Lage den bewachsenen Lärmschutzwall und das Heckenbiotop auf der einen sowie die umliegenden Siedlungsflächen auf der anderen Seite, ist eine Fernwirkung nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Von einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes muss nicht ausgegangen werden. Die zukünftige Bebauung wird zudem ausschließlich im Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsstrukturen von Untertraubenbach wahrgenommen werden.

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

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

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

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

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

Die beschriebenen Eingriffe sowie notwendigen Ausgleichsmaßnahmen blieben aus. Die verbindlich zugeordneten Flächen würden nicht natur- und artenschutzrechtlich aufgewertet werden.

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

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

### **10.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen werden für die verbindlichen Bauleitplanung vorgeschlagen:

- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen/ Stellplätze
- Festsetzung der Deckenhöhen der öffentlichen Verkehrsflächen und Bezug aller Höhenfestsetzungen darauf
- Festsetzung ortstypischer Dachfarben und -formen
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der Grundstücke
- Festsetzung von Straßenbäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen
- Festsetzung einer Randeingrünung
- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen
- 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

### **10.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegenden Bedarf und dem Entwicklungsziel der Stadt Cham 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 Kapiteln erläutert.

### **10.5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind Flächen außerhalb des Änderungsbereiches vorgesehen.

Diese befinden sich innerhalb des Stadtgebiets von Cham im gleichen Naturraum wie die Eingriffsflächen.

Der externe Ausgleich wird auf Flächen der Stadt Cham, im Rahmen des kommunalen Ökookontos, durchgeführt. Die Ausgleichsflächen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher zu definieren und dem Eingriff zuzuordnen.

## **10.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung**

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

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

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

Für die weiteren Schutzgüter sind keine gesonderten Gutachten vorgesehen.

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

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

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

Auswirkungen der 3. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes können sich für alle Schutzgüter ergeben.

Gemäß Leitfaden der Obersten Baubehörde „Der Umweltbericht in der Praxis“ können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch keine konkreten Monitoringmaßnahmen definiert werden. Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung ist keine Überwachung notwendig, da die geplanten Darstellungen von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Umweltauswirkungen haben.

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

## **10.9 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

## **10.10 Zusammenfassung**

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

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

Die Änderungsflächen knüpfen unmittelbar an den Siedlungsbestand von Untertraubenbach an.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll für die Änderungsflächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und die Voraussetzung für die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden.

Konkrete Anfragen sowie der vorliegende Bedarf bedingen die Bauleitplanung. Der Gesamtumfang des Allgemeinen Wohngebietes umfasst ca. 1,1 ha.

Die Stadt hat sich aufgrund des Bedarfes und nach Prüfung verschiedener Standortalternativen für die Realisierung einer Änderungsfläche am westlichen Ortsrand von Untertraubenbach entschieden.

Der Änderungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und fällt von Südwesten nach Nordosten leicht ab.

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. Mit Auswirkungen und Beeinträchtigungen ist durch die Veränderung der Lebensraumsituation zu rechnen.

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

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

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

Von weiteren erheblichen Auswirkungen ist nicht auszugehen.