



Gemeinde Chamerau

Vorhabensbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Sondergebiet Betreutes Wohnen“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Planungsstand: 04.08.2021
 14.12.2021
 29.06.2022

Inhalt:	Seite:
A. Planteil mit Verfahrensvermerke	
B. Textliche Festsetzungen	3
C. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
D. Begründung mit Umweltbericht	8

ANLAGEN:

- Schalltechnische Untersuchung der Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM vom 15.06.2020
- Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Brandl & Preischl vom 29.06.2022

Planverfasser:



Gemeinde Chamerau

Stefan Baumgartner
1. Bürgermeister

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

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV1990 im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 SO Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ ist folgende Nutzung zulässig:

- Neubau einer Senioren Wohngemeinschaft mit Betreuung
- Stellplätze
- Außenanlagen

4. Bauweise

Für den Planungsbereich „Betreutes Wohnen“ wird die offene Bauweise festgesetzt.

5. Maß der baulichen Nutzung

5.1 Maximale Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet (SO): max. GRZ: 0,80

5.2 Maximale Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet (SO): max. GFZ: 1,60

5.3 Maximale Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (i.d.R. Attika).

6. Bauliche Festsetzungen

Dachform: Satteldach

Dachneigung: von 0° – 20°

PV-Anlagen: Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig.

7. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, wonach die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m beträgt.

8. Erschließung, Stellplätze und Parkflächen

8.1 Zufahrten

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die Ortsstraße „Bahnhofstraße“.

8.2 Stellplätze und Parkflächen

Die erforderlichen Stellplätze sind ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und im Bauantrag darzustellen.

Für die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge gelten die Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV).

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit mind. 1,0 cm Sickerfuge auszuführen.

9. Dach-, Oberflächenwasser und Schmutzwasser

Private Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Sämtliche anfallende Schmutzwässer sind der gemeindlichen Kanalisation zuzuleiten. Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist grundsätzlich erwünscht und zulässig. Wenn eine Versickerung technisch nicht möglich, bzw. unwirtschaftlich, oder eine anderweitige ordnungsgemäße Beseitigung nicht erfolgt, ist dieses in die gemeindliche Kanalisation abzuleiten.

Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.

Eine Gewässerbenutzung zur Niederschlagswasserbeseitigung ist nur unter bestimmten Voraussetzungen ohne wasserrechtliche Erlaubnis zulässig (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, TRENGW).

10. Auffüllungen, Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen

Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig, Abgrabungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m. Die Neigung von Böschungen wird auf 1:1,5 begrenzt. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig und gem. Art. 36 BayBO mit Umwehrungen zu errichten. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

Als Einfriedungsmaterial werden Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen. Es sind nur Punktfundamente zulässig.

Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.

11. Grünordnerische Festsetzungen

- 11.1 Zur Eingrünung des Sondergebiets ist im Westen eine 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen.
- 11.2 Böschungen sind als zu begrünende Flächen anzulegen und mit freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen.
- 11.3 Leitungen sind so zu verlegen, dass Baumpflanzungen nicht behindert werden. Können Mindestabstände nicht eingehalten werden, so sind in Absprache mit den Versorgern weitere Schutzmaßnahmen zu treffen.
- 11.4 Pflanzliste

Für die Grünflächen stehen gemäß der Liste 402 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),
Holz-Birne (*Pyrus communis*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Efeu (*Hedera helix*)
Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
Hecken-Rose (*Rosa canina*),
Kratzbeere (*Rubus caesius*),
Sal-Weide (*Salix caprea*),
Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
Öhrchen-Weide (*Salix aurita*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

12. Immissionsschutz

Im Planbereich des Bauvorhabens kann der Orientierungswert nach DIN 18005 nachts nicht eingehalten werden. Für die betroffene Fassadenseite Nord (Erdgeschoß) werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Da an der Südfassade der Außenlärmpegel durch Gewerbelärm rund. 60 dB(A) betragen wird, werden auch für diese Fassade passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

- (1) Die Fassaden des Erdgeschoßes des geplanten Bauvorhabens sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,ges}$ wird gemäß nachfolgender Tabelle vorgeschrieben.

Nutzung	Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,ges}$
Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.	III	40 dB

- (2) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.
- (3) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (4) Es wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- (5) Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen.

(siehe Anlage: Schalltechnische Untersuchung zur Vorplanung eines Seniorenwohnheims durch die Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM vom 15.06.2020)

13. Beleuchtungssysteme

Im Sondergebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 K zu verwenden.

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Chamerau zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk Netz GmbH – Kundencenter Regem** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen. Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen. Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Chamerau wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
7. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung). Als Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlage ist zwingend ein Sickertest durchzuführen.

D. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Im Gemeindebereich Chamerau wird dringend nach einem Standort für einen Neubau einer betreuten Wohngemeinschaft für Senioren gesucht. Eine ausreichend große Fläche soll als Sondergebiet ausgewiesen werden. Das Ortsbild wird durch das Sondergebiet im Anschluss an die im Osten bestehende Bebauung nach Westen hin erweitert.

Die bisherige Einwohnerentwicklung und die prognostizierte Weiterentwicklung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern, Stand Juli 2019, Berechnungen für die Gemeinde Chamerau von 2017 bis 2031) sagen für die Gemeinde Chamerau einen Anstieg der über 65-jährigen von ca. 7,7 % voraus (ca. 11 Einwohner pro Jahr). Dies ist ein deutliches Zeichen, dass immer mehr Ältere in der Gemeinde leben und die Nachfrage nach betreutem Wohnen stetig zunehmen wird. Um diese Entwicklung fortführen zu können, wird Bauland für betreutes Wohnen benötigt.

Das Planungskonzept des Vorhabenträgers sieht einen 2-geschossigen Neubau mit 12 behindertengerechten Wohnungen für Betreutes Wohnen vor. Die einzelnen Wohnungen und die Gemeinschaftsräume sind über einen langen Gang mit Aufzug erschlossen. Im Erdgeschoß sind Lagerräume, die Heizung und Umkleide- und Servicerräume für das Pflegepersonal untergebracht. Auf dem Baugrundstück befinden sich 8 Stellplätze für Pkw und 5 Stellplätze für Fahrräder.

Aufgrund der Lagegunst des Standortes verbunden mit der Grundstücksverfügbarkeit waren zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine alternativen Standorte für das Vorhaben „Betreutes Wohnen“ zu prüfen. Dabei wird auch gesehen, dass mit dem Vorhaben grundsätzliche städtebauliche Ziele der Gemeinde umgesetzt werden können. Insbesondere kann somit ein seit längerem brach gefallenes Anwesen einer Nachnutzung zugeführt werden. Insofern waren unterschiedliche Möglichkeiten der Bebauungsdichte sowie der architektonischen Ausgestaltung zu prüfen. Im Ergebnis wurde dabei eine ortsbildverträgliche Lösung, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist, favorisiert.

Durch die Lage am westlichen Ortsrand von Chamerau an einer wenig befahrenen Straße, auf der auch der „Regentalradweg“ geführt wird, bietet der Standort gerade für Senioren ein wenig Abwechslung im Alltag. Im Hinblick auf Geschäfte, Arzt, Gastronomie und öffentlichen Nahverkehr verfügt der Ort Chamerau über gute Angebote.

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

Das Ortsbild wird durch das Baugebiet im Anschluss an die östlich bereits bestehende Bebauung erweitert.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

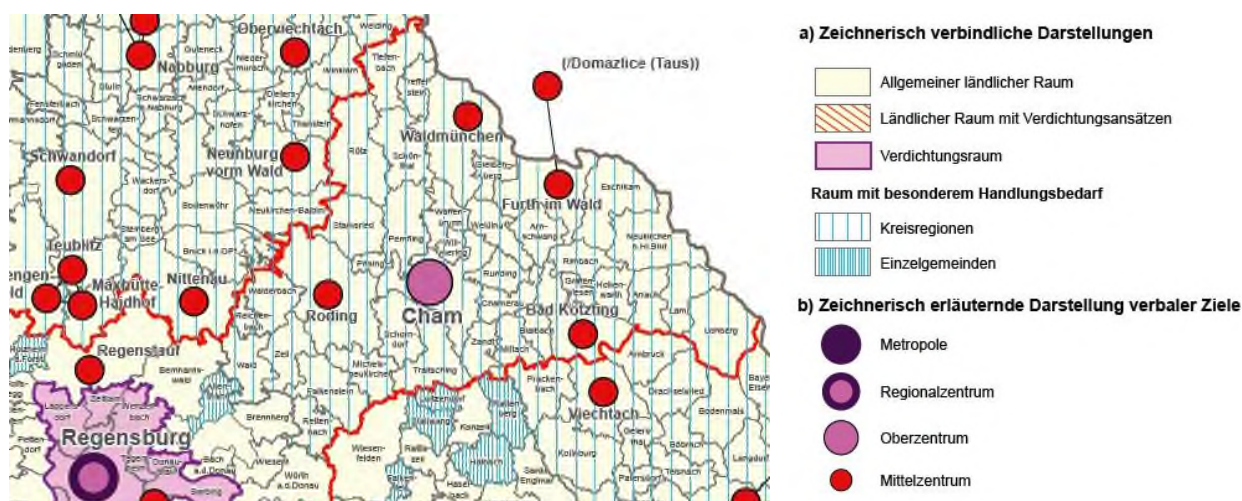


Abb. 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Auszug Strukturkarte

Die Gemeinde Chamerau ist gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 als allgemein ländlicher Raum dargestellt und liegt in der Region 11 – Regensburg. Der gesamte Landkreis Cham und somit auch die Gemeinde Chamerau sind als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

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

2.2 Gebietskategorien

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

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

1.1 Demographischer Wandel

1.1.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

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

1.1.2 Standorte staatlicher Einrichtungen

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

1.1.3 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge vermindern

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

Grundsatz: Hierzu sollen die Möglichkeiten

- der interkommunalen Kooperation,
- der fachübergreifenden Zusammenarbeit,

- der multifunktionalen Verwendung von Einrichtungen sowie
- ambulanter und flexibler Versorgungsangebote verstärkt genutzt werden.

1.1.4 Vorhalteprinzip

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

1.1.5 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

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

7. Soziale und kulturelle Infrastruktur

7.1 Soziales

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

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

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

7.2 Gesundheit

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

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

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

1.3.2 Regionalplan

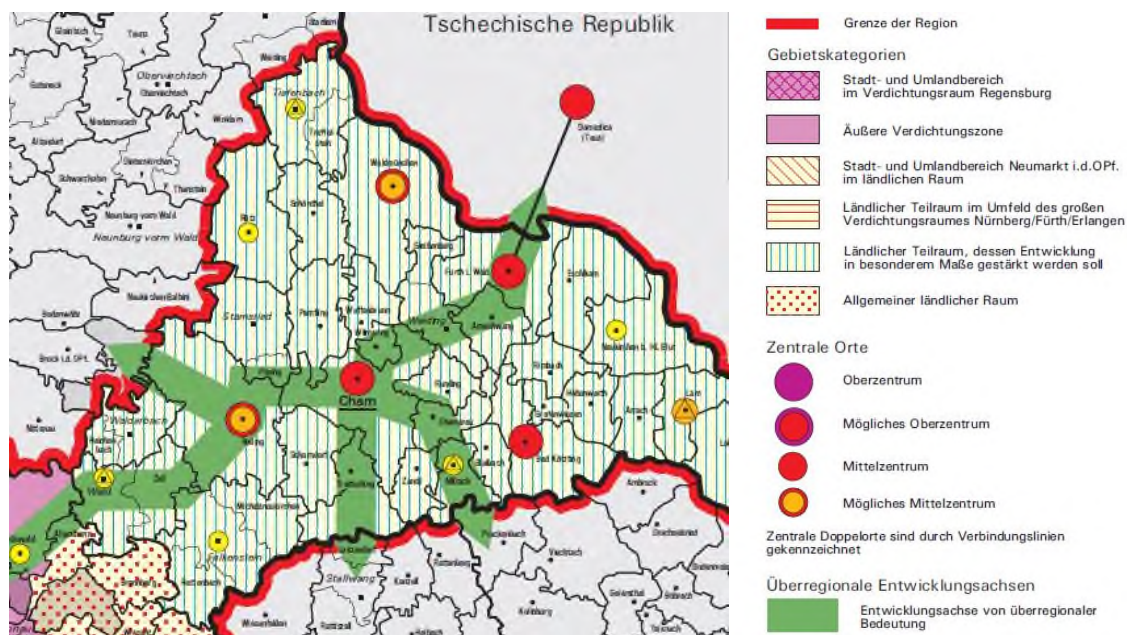


Abb. 2: Regionalplan 11 – Regensburg, Auszug Raumstrukturkarte

Die Gemeinde Chamerau befindet sich gem. der Gliederung Bayerns in der Region 11 – Regensburg.

Bedingt durch die Grenznähe zur Tschechischen Republik gehört sie zu den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden sollen.

In der zweiten Verordnung zur Änderung des Regionalplans Region Regensburg vom 26. Januar 2011 (in Kraft getreten am 01. März 2011) ist die Gemeinde Chamerau als ländlicher Teilraum bestimmt, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Insgesamt wird die Zahl der Arbeitsplätze vermehrt, für Pflegekräfte aus dem In- und Ausland werden geeignete Stellen geschaffen und gesichert.

Im Bereich des regionalen Arbeitsmarktes sollen durch die Ansiedlung von Betrieben die hohe Fernpendlerquote abgebaut werden und die wirtschaftlichen Impulse aus der Nähe zur Tschechischen Republik stabilisiert werden.

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Chamerau ist das Planungsgebiet momentan noch als Fläche für die Landwirtschaft (Grünlandstandort (gelbgrün) dargestellt. Die notwendige 6. Flächennutzungsplanänderung wurde im Parallelverfahren durchgeführt und Anfang 2022 abgeschlossen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 3.1 Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Chamerau und grenzt im Norden an die Bahnlinie Cham – Bad Kötzting, im Westen an eine als Lagerplatz genutzte Brachfläche und im Süden und Osten an die Bahnhofstraße an.
Die Größe des gesamten Sondergebietes beträgt ca. 0,1 ha.
Die Flurnummer 238/52 der Gemarkung Chamerau ist Bestandteil des Planungsgebietes.
- 3.2 Das Gelände ist ebenflächig der Planungsbereich hat eine Höhenlage von etwa 380 m ü. NHN.
- 3.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.
- 3.4 Auf der überplanten Fläche sind keine Altlasten bekannt.



Abb. 3: Luftaufnahme – geplantes Sondergebiet „Betreutes Wohnen“

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Das Planungsgebiet wird entsprechend den Darstellungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (Im Parallelverfahren) als Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummer 238/52 der Gemarkung Chamerau, mit einer Gesamtfläche von ca. 0,1 ha.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
Der gesamte Geltungsbereich ist als „Sondergebiet“ (SO) im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.
Die max. GRZ wird auf 0,8 festgesetzt.

4.3 Flächennutzung:

Nettobauland (Betriebsgelände)	637 m ²	60 %
Verkehrsflächen	147 m ²	13 %
Grünflächen / Straßenbegleitgrün	284 m ²	27 %
Bruttobauland	1.068 m²	100 %

5. Erschließung

5.1 Das Planungsgebiet wird über die Chamer Straße und Bahnhofstraße an die Bundesstraße B 85 angebunden.

5.2 Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Chamerau sichergestellt.

Die Abwässer werden an die bestehende Kanalisation in der Bahnhofstraße angeschlossen. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gesichert. Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist grundsätzlich erwünscht und zulässig. Wenn eine Versickerung technisch nicht möglich, bzw. unwirtschaftlich, oder eine anderweitige ordnungsgemäße Beseitigung nicht erfolgt, ist dieses in die gemeindliche Kanalisation abzuleiten.

Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.

5.3 Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Cham sichergestellt.

6. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die festgesetzte 2-reihige Hecken im Westen des Baugebietes dienen als Pufferzonen hin zur freien Landschaft. Bestehende Hecken bleiben erhalten.

7. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

7.1 Standort

Das geplante Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ liegt am westlichen Ortsrand von Chamerau, im Norden grenzt die Bahnlinie Cham – Bad Kötzting, im Westen eine als Lagerplatz genutzte Brachfläche an. Im Osten und Süden verläuft die Bahnhofstraße. Das Gelände ist ebenflächig, der Planungsbereich hat eine Höhenlage von etwa 380 m ü. NHN.

Ergebnis:

Die Lage ist für eine derartige Nutzung geeignet.

7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet wird derzeit als Lagerplatz genutzt (Asphalt- /Schotterfläche) lediglich im Westen befinden sich wenige Großsträucher entlang der Bahnlinie, was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Das größtenteils Fehlen von Gehölzstrukturen schließt einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse aus. Bei dem geplanten Vorhaben kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Bebauungsplanung berührt werden. Da im Planungsgebiet keine Biotop beeinträchtigt werden, die einen Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, ist eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht gegeben.



Abb. 4: Lagerplatz mit alter Asphaltfläche

7.3 Mensch / Emissionen

Die vom geplanten Baugebiet ausgehende Lärmemission ist als gering einzustufen.

7.4 Klima / Luft

Die Gemeinde Chamerau liegt auf 374 – 667 m ü. NN und gehört zur Landschaft des Bayerischen bzw. des Oberpfälzer Waldes. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei ca. 7 - 8° Celsius, der durchschnittliche, jährliche Niederschlag beträgt ca. 750 – 850 mm.

Ergebnis: Der Luftaustausch ist durch die offene Bauweise nicht eingeschränkt. Eine verstärkte Aufheizung durch die Bebauung und die Erschließungsstraße ist nur in geringstem Maße möglich.

7.5 Boden / Wasser

Die Lage des Grundwasserspiegels im geplanten Baugebiet ist nicht bekannt. Anstehendes Schichtenwasser und Vernässungen durch solches konnten nicht festgestellt werden. Es ist jedoch möglich, dass Schichtenwasser bis nahe an die Geländeoberfläche im Planungsgebiet vorhanden ist und nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Das anfallende Niederschlagswasser auf dem Vorhabensgebiet ist zu versickern und wird dadurch wieder dem Grundwasser zugeführt.

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück müssen an der Grundstücksgrenze beendet sein.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Straßen werden Flächen versiegelt. Durch die Lagernutzung entstehen keine nennenswerten Belastungen.

Ergebnis:

Um den Schutz des Bodens und des Wassers zu gewährleisten werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

7.6 Kultur / Sachgüter

Nicht betroffen.

7.7 Pflanzen / Tiere

Die intensiv, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise auf intensiv genutzten Flächen auftreten, beherrscht.

Biotope befinden sich nur außerhalb des Geltungsbereichs.



Abb. 5: Luftaufnahme – kartierte Biotope (rosa) und Landschaftsschutzgebiet (grün-schraffiert)

Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Oberer Bayerischer Wald, es grenzt im Norden an das Schutzgebiet an.



Abb. 6: Luftaufnahme – FFH-Gebiet (rot)

Das nächstgelegene FFH-Gebiet: 6741-371 Chamb, Regentalaue und Regen zwischen Roding und Donaumündung, ist vom Planungsgebiet in nordöstlicher Richtung etwa 1.100 m entfernt und ist vom Vorhaben nicht betroffen.

Potenzielle, natürliche Vegetation:

Die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet wäre ein Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald.

Die reale Vegetation im Planungsgebiet zeichnet sich durch Reste von Heckenstrukturen aus. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf.

Formen der potentiellen, natürlichen Vegetation sind auf dem Areal des Planungsgebiets und in der Umgebung durch die gegenwärtige Nutzung nicht mehr erkennbar.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen sind nur angrenzende landwirtschaftlich, genutzte Flächen durch Staubentwicklung und Baulärm betroffen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den täglichen Betriebsablauf werden Störungen für die angrenzenden Lebensräume erwartet. Versorgungsleitungen und Wege werden gebündelt.

Sowohl der Lebensraum als auch das Gleichgewicht der vorhandenen Tierwelt soll so gut wie möglich erhalten und geschützt werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Schutz von Insekten: - für die Straßenbeleuchtung werden nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (LED) verwendet
- Schutz von Kriechtieren: - bei Einfriedungen sind keine Sockel zulässig (nur Punktfundamente)
- zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten

Ergebnis:

Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als geringe Erheblichkeit einzustufen.

7.8 Landschaftsbild

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

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

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

Hauptfließgewässer der Senke ist der Regen, der sich aus dem Zusammenfluss von Schwarzem und Weißem Regen bildet. Kurz vor dem Zusammenfließen ist der Schwarze Regen zum Blaibacher See aufgestaut. Viele Bereiche des Schwarzen und Weißen Regens sind jedoch als weitgehend naturnah zu bezeichnen. Der Weiße Regen entsteht durch die Zusammenflüsse

zahlreicher Quellbäche aus dem Arbergebiet und dem Osser-Seewand-Kamm und durchfließt als schmaler, sich leicht windender Fluss die Regensenke.“

Im Bereich von Chamerau ist diese Landschaft von einem hügeligen Charakter geprägt. In den Tälern ist die Landschaft von zahlreichen Bächen durchzogen, die zum Regen hin nach Norden oder nach Süden zum Perlbach entwässern.

Das Planungsgebiet ist nicht geprägt von dieser Strukturvielfalt, der landschaftstypische Charakter tritt hier nicht hervor. Einen Kontrast dazu bildet ein Blick in die nähere Umgebung, wodurch der facettenreiche Charakter am Landschaftsbild durch Waldränder, Feldgehölze und Bachtäler verdeutlicht wird.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die angrenzende, die bestehende Bebauung im Westen des Baugebietes geprägt.

Ergebnis:

Das geplante Baugebiet stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar.

Es werden Festsetzungen (s. Teil B, Pkt. 11) zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

8. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –reduzierung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie für das geplante Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ entstehen, werden durch Vermeidungsmaßnahmen möglichst geringgehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden soweit als möglich reduziert. Im Einzelnen sind innerhalb der Bebauung- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

8.1 Schutzgut Wasser

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

8.2 Schutzgut Mensch

Gegen die Ausweisung des Sondergebietes bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgende Schutzmaßnahmen festgesetzt werden:

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollen im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.
- Es ist erforderlich schallgedämmte Lüftungsanlagen und an den Nord- und Südfassade Schallschutzfenster einzubauen.

8.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

- Bereiche der archäologischen Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

8.4 Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Stellflächen
- künftige Grünflächen sollen in der Bauphase vor Bodenverdichtung geschützt werden.
- Schichtengerechte Lagerung und Wiedereinbau der unterschiedlichen Bodenhorizonte während der Bauphase.

8.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen in der Eingrünung
- Verwendung von insektenfreundlicher und energiesparender, warmweißer LED-Beleuchtung
- Vermeidung von Sockelmauern bei Einfriedungen, nur Punktfundamente bei Zäunen
- Bei Einzäunungen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einhalten, damit Wechselbeziehungen von Kleintieren zur freien Landschaft gefördert werden können.

8.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Verwendung von standorttypischen Gehölzarten
- Durchgrünung der Grundstücksflächen
- Begrenzung und Staffelung der Gebäudehöhen

8.7 Schutzgut Klima / Luft

- Pflanzung von Hecken und Bäumen zur Staubbindung.

8.8 Grünordnerische Maßnahmen

- Fassadenbegrünung
- geringstmögliche Versiegelung von Stellflächen
- Festlegung von Baumstandorten

9. Ausgleichsmaßnahmen

9.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

1. Kompensationsfaktoren

Bewertung von Natur und Landschaft

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ⇒ Kategorie I (Asphaltfläche)

Auswirkungen der Planung

festgesetzte GRZ = 0,80 > 0,35 ⇒ Typ A

Kompensationsfaktoren:

Kategorie I, Typ A → Feld A I, unterer Wert ⇒ **0,30** (Asphaltfläche)

2. Flächenermittlung für den Ausgleichsflächenbedarf

Bruttobauland	1.068 m ²
<u>abzgl. Grünflächen</u>	<u>284 m²</u>
Eingriffsfläche:	784 m ²
<u>Kompensationsfaktor:</u>	<u>× 0,30</u>
erforderliche Ausgleichsfläche	235 m²

9.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen sind als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch das geplante „Sondergebiet Betreutes Wohnen“ vorgesehen:

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden Ausgleichsflächen in Höhe von 235 m² als externe Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 1389 Gemarkung Chamerau zur Verfügung gestellt.

9.2.1 Entwicklungsziel:

Entwicklung einer ökologisch hochwertigeren Fläche auf externer Ausgleichsfläche südöstlich von Chamerau: Anlage, Entwicklung und Pflege eines Lebensraumkomplexes an einem ostexponierten Hang, Heckenstrukturen mit Magerwiese.

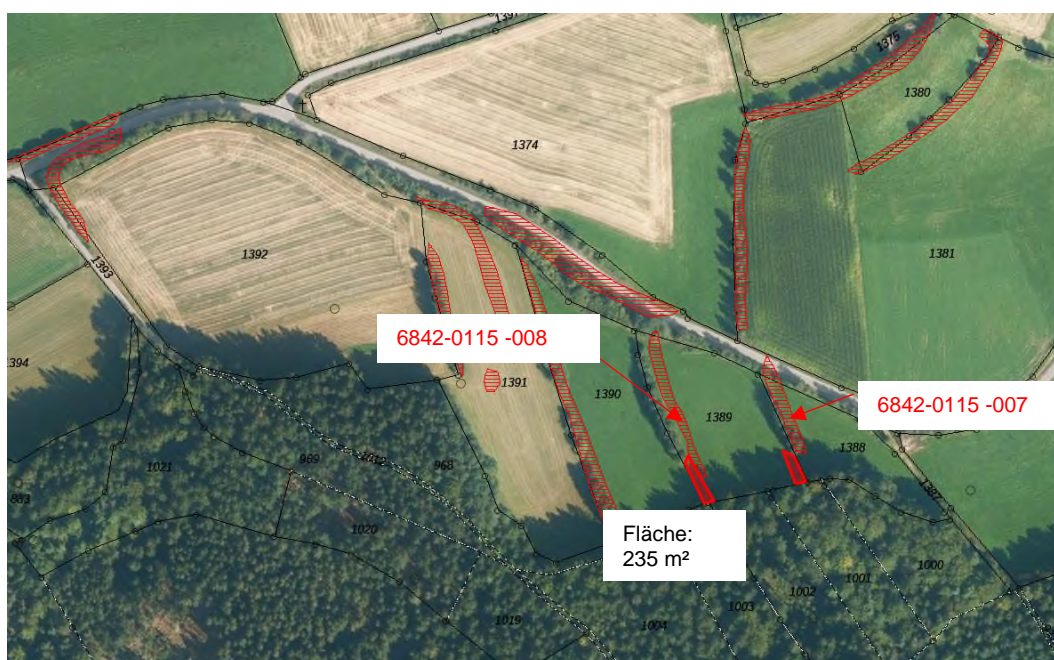


Abb. 7: geplante Ausgleichsfläche (rot), Biotop FI.-Nr. 1389 Gemarkung Chamerau

Die Lücken in den beiden Biotopen 6842-0115-007 und -008 auf der Flur-Nr. 607 Gemarkung Chamerau werden nach Süden bis zum Wald verlängert.

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche südöstlich von Roßberg soll durch nachstehende Maßnahmen aufgewertet werden:

- Herausnahme der Flächen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neusaat / Narbenverbesserung.
- Keine Verwendung von Pflanzenschutzmittel
- Keine Düngung
- Pflanzung eines 3 – 4-reihigen Hecke mit standortheimischen Gehölzen in der Verlängerung der bestehenden kartierten Biotop im Westen und Osten bis zum Waldrand in Richtung Süden (siehe Planzliste in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 11.4).
- Schutz der jungen Pflanzen vor Wildverbiss.

Der Flächenbedarf für diese Maßnahme wird mit 235 m² angesetzt. Die Flächen werden rechtlich gesichert, solange der Eingriff besteht.

Die Maßnahmen für den Ausgleich auf der FI.-Nr. 1389 Gemarkung Chamerau sollen einen naturnahen, strukturreichen Heckenstandort vergrößern. Dadurch werden beste Voraussetzungen bei der Entwicklung zu einer hochwertigen Fläche für die Flora und Fauna geboten. Mit der Ausgleichsfläche wird der Komplex der strukturreichen, Hecken und Magerstrukturen vergrößert, Lücken im Bereich des Biotopverbundes werden geschlossen. Langfristig stellt sich eine erhebliche Qualitätsverbesserung ein.

9.3. Landschaftliches Leitbild für Ausgleich und Ersatz

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Situation liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen auf dem Ausgleich der Beeinträchtigung des umgebenden Landschaftsraumes und der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild.

Als Leitbild der Eingrünung dienen die vorhandenen Hecken- und Feldgehölzränder in der Umgebung des Planungsgebietes.

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Situation liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen auf dem Ausgleich der Beeinträchtigung des umgebenden Landschaftsraumes und der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild.

Als Leitbild der Eingrünung dienen die vorhandenen Hecken- und Feldgehölzränder in der Umgebung des Planungsgebietes.

10. Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Sommer 2022 begonnen werden.

Cham, den 29.06.2022

