



# GEMEINDE PEMFLING

## 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist der wirksamen Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Deklaration der Flächen zu „Flächen für die Landwirtschaft“ mit einer konkreten Anfrage eines Grundstückseigentümers hinsichtlich der Errichtung einer Schreinerei.

### Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass keine besonderen Auswirkungen negativer Art für die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima, Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaft, Kulturgüter und Sachgüter zu erwarten sind. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde.

### Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden 17 Fachstellen angeschrieben. 6 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. 10 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben. 1 Behörde bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange hat eine Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahme wurde vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 15.10.2024 bis 18.11.2024 wurden ebenfalls 17 Fachstellen angeschrieben. 16 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme bzw. keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. 1 Behörde bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange hat eine Stellungnahme abgegeben. Die eingegangene Stellungnahme wurde vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt bzw. behandelt.

### Begründung der Standortwahl

Die Planung erfolgt auf den ausgewiesenen Flächen auf Anfrage eines Grundstückseigentümers.



Pemfling, den **06. DEZ. 2024**

  
Hausladen (Zweiter Bürgermeister)

# GEMEINDE

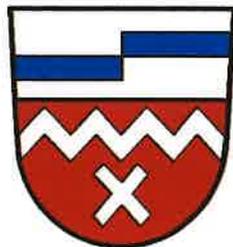
# PEMFLING

LANDKREIS CHAM  
Reg. Bez. Oberpfalz

## DECKBLATT Nr. 10 ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN i.d. Fassung vom 08.10.1982

Vorhabensträger:

Gemeinde Pemfling  
Hauptstraße 1  
93482 Pemfling



Entwurfsverfasser:



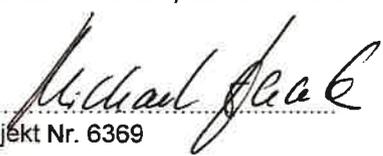
J. Posel Ing. Büro für Bauwesen GmbH & Co. KG  
Untere Regenstr. 24, 93413 Cham  
Tel.: (09971) 769693-0  
E-Mail: info@posel-ingenieure.de

Pemfling, den 29.01.2025

  
.....  
1. Bürgermeister Habenl

2. Bürgermeister

Aufgestellt: Cham, den 02.07.2024  
Geändert: Cham, den 11.09.2024  
Geändert: Cham, den 20.11.2024

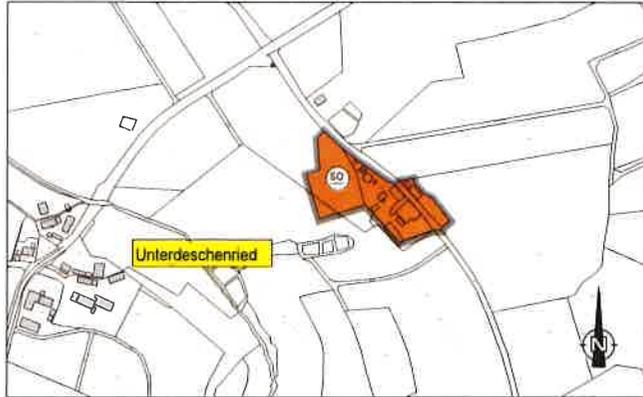
  
.....  
Projekt Nr. 6369

## Inhaltsverzeichnis

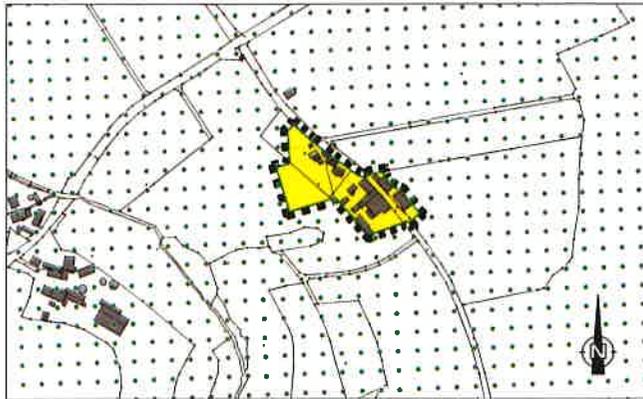
<b>A.</b>	<b>Planteil mit Verfahrensvermerken</b>	<b>Seite 2</b>
<b>B.</b>	<b>Allgemeine Begründung</b>	<b>Seite 3</b>
<b>C.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>Seite 6</b>

## A. Planteil mit Verfahrensvermerken

derzeit rechtskräftiger FNP - M= 1:5.000



## 10. Änderung des FNP - M= 1:5.000



### Verfahrensvermerke

#### 1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Pemfling hat in seiner Sitzung am 13.05.2024 die Änderungen des wirksamen Flächennutzungsplanes mit der Aufhebung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

#### 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Entwurf für den 10. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan mit der Aufhebung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 02.07.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 08.07.2024 bis einschließlich 09.08.2024 öffentlich ausgelegt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 05.07.2024, angeschlagen an der Amtstafel am 05.07.2024, ortsüblich hingewiesen.

#### 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.07.2024 unter Fristsetzung bis zum 09.08.2024.

#### 4. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Pemfling vom 23.09.2024 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

#### 5. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der 10. Änderungsplan in der Fassung vom 11.09.2024 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 23.09.2024 gebilligt und in der Zeit vom 15.10.2024 bis 18.11.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 02.10.2024, angeschlagen an der Amtstafel am 07.10.2024, ortsüblich hingewiesen.

#### 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.10.2024 bis 18.11.2024.

#### 7. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der nochmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Pemfling vom 25.11.2024 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

#### 8. Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat Pemfling hat in der Sitzung vom 25.11.2024 die 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes festgestellt.

#### 9. Inkrafttreten

Das Landratsamt Cham hat den Änderungsplan mit Bescheid vom 20.01.2025 Nr. \_\_\_\_\_ gemäß § 6 Abs. 4 BauGB genehmigt. Die Genehmigung wurde am 30.01.2025 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der 10. Änderungsplan des Flächennutzungsplans mit Begründung und zusammenfassender Erklärung gemäß § 8a Abs. 1 wird seit dem Tag der Bekanntmachung zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Pemfling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Änderungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Pemfling, den 29.01.2025  
Gemeinderat Pemfling

2. Bürgermeister

### Zeichenerklärung (PlanZV)

-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Bestehende Bebauung im Außenbereich
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, des Änderungsbereiches im Flächennutzungsplan der 10. Änderung
-  Best. Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
-  Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579.01)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN			
Entwurf/Hersteller	 J. JOSEL Bauingenieur für Raumordnung, Planung und Landschaftsarchitektur 93042 Pemfling Telefon: 09442 9000-10 Fax: 09442 9000-11 E-Mail: jo@jo-jp.de	Aufgestellt Cham, den 02.07.2024	geändert Cham, den 11.06.2024
		2. Finalgenehmigung für die Umsetzung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB	
Bauherr	 Gemeinde Pemfling Hauptstraße 1 93042 Pemfling	Pemfling, den 30.01.2025 2. Bürgermeister	
Planmaß	DECKBLATT Nr. 10 ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Lfd. Fassung vom 09.10.1982		
Gezeichnet	Beauftragt	Maßstab	Plan Nr.
UJ	DM	1:5000	93042/1

## B. Allgemeine Begründung

### 1. **Planungsanlass und -ziel**

Die Gemeinde Pemfling will aufgrund der Nichtdurchführung der Ferienanlage in Oberdeschenried die Fläche zu „Flächen für die Landwirtschaft“ deklarieren. Es liegt von Seiten eines Grundstückseigentümers eine konkrete Anfrage hinsichtlich der Errichtung einer Schreinerei vor. Der hierfür vorgesehene Standort befindet sich im Gemeindegebiet Pemfling, Gemarkung Engelsdorf. Die Schreinerei soll innerhalb der bereits bebauten Flächen neu errichtet werden.

Die Gemeinde Pemfling hat in der Sitzung vom 13.05.2024 beschlossen, das Verfahren zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ferienanlage/Stallgebäude in Oberdeschenried" einzuleiten und parallel hierzu den Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 10 zu ändern.

## 2. Lage der Planungsgebiete und örtliche Situation

### Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt ca. 500 m südöstlich vom Ortsteil Oberdeschenried im Nordwesten der Gemeinde Pemfling im Landkreis Cham, Regierungsbezirk Oberpfalz. Es umfasst in der Gemarkung Engelsdorf mit einem Flächenumfang von insgesamt ca. 1,0 ha den Geltungsbereich auf den folgenden Flurnummern: Fl.-Nr. 684, 684/1 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 628, 628/1, 683 und 631.



Abb. 1: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung des Planungsgebiets

### Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich in der Naturraumhaupteinheit des Oberpfälzer und Bayerischer Wald (D63). Es erstreckt sich über eine Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung im Außenbereich mit einem leicht nach Nordwesten geneigten Hang. Rundherum wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Agrarflächen umgrenzt.

Der Geltungsbereich grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald (LSG 00579.01). Natur-, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen als sonstige Sondergebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung ausgewiesen.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben**

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil C.). Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung geht mit der parallel verlaufenden Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienanlage/Stallgebäude in Oberdeschenried“ einher.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

### **4. Begründung der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften**

#### **4.1 Begründung der Standortwahl / Alternativenprüfung**

Die Planung erfolgt auf den ausgewiesenen Flächen auf Anfrage eines Grundstückseigentümers.

#### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Im Flächennutzungsplan werden die Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

### **5. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

#### **Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung ist über die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße sichergestellt. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über die Gemeindeverbindungsstraßen an die St 2151 (Rötz-Pemfling) gegeben.

#### **Ver- und Entsorgung**

Die Wasserver- und Entsorgung ist durch den Bestand gesichert.  
Die Energieversorgung sowie Telekommunikationsdienstleistungen sind durch den Bestand gesichert.

### **6. Denkmalschutz**

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Auch landschaftsbildprägende Baudenkmäler, gegenüber denen das geplante Vorhaben eine verunstaltende oder bedrängende Wirkung ausüben würde, sind im Umfeld nicht vorhanden.

## C. Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 – Umweltprüfung).

#### 1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die rechtskräftige 7. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2015 soll auf Grund der Nichtdurchführung der Planung mit Bau von Ferienanlagen/Stallgebäuden durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplans geändert werden.

### 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im vorliegenden Fall hat bereits vor Beginn der Planung ein weitgehend gleichbleibender Zustand bestanden. Daher ist davon auszugehen, dass sich dieser auch künftig ohne die Planung nicht wesentlich verändern wird, wie nachfolgende Aspekte belegen:

#### 2.1 Schutzgut Mensch

Der Bereich liegt an einer Gemeindeverbindungsstraße. Östlich des Planungsgebietes ist eine homogene Bauform (Wohnbebauung, landwirtschaftliche Hofflächen, Stallungen) festzustellen, nördlich und westlich des Planungsgebietes schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an, südlich wird das Planungsgebiet von landwirtschaftlichen Grünflächen sowie Waldflächen abgegrenzt.

Durch die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

#### 2.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Strukturausstattung hinsichtlich des Bestandes differenziert zu beurteilen. Er weist aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kaum eine Bedeutung für das Schutzgut Tier auf. Die Beeinträchtigungen durch Dünge- und Spritzmitteleinträge lassen weder ausgeprägte Lebensraumfunktionen erwarten, noch stellen die Grundflächen besondere Nahrungsbiotope dar. Naturnahe Lebensraumtypen bestehen im Geltungsbereich nicht.

Durch die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Situation statt.

#### 2.3 Boden

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Situation statt.

## **2.4 Wasser**

Oberflächengewässer bzw. Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Durch die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Situation statt.

## **2.5 Klima/Luft**

Das Planungsgebiet befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima und ist dem Klimabezirk Oberpfälzisches Hügelland zugeordnet.

Durch die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Situation statt.

## **2.6 Landschaft**

Landschaftsprägende Elemente sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen. Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen werden nicht beeinträchtigt. Der Planungsbereich stellt sich als überwiegend ausgeräumte intensiv agrarisch genutzte Landschaft dar. Das Umfeld ist zur ruhigen, naturbezogenen Erholung potentiell geeignet, entsprechende Voraussetzungen sind gegeben.

Durch die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Situation statt.

## **2.7 Kultur- und Sachgüter**

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/ Sachgüter sind nicht bekannt.

## **2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von 4 km zum Plangebiet (FFH-Gebiet Nr. 6741-371).

## **2.9 Wechselwirkungen**

Da keine erhebliche Auswirkung auf die Umwelt zu erwarten ist, trifft dies auch auf die Wechselwirkung zu.

## **2.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Es ist keine Auswirkung auf die Umwelt zu erwarten.

### **3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

#### **3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und ihre Schutzgüter führen.

#### **3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Entwicklung des Umweltzustandes nach Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird sich kaum von der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung unterscheiden.

#### **3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

### **4. Monitoring**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da der Umweltbericht feststellt, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist die Durchführung eines Monitorings nicht erforderlich.

### **5. Zusammenfassung**

Die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine besonderen Auswirkungen negativer Art auf die Schutzgüter „Mensch“, „Tier“, „Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“, „Klima“, „Landschaft“, „Kulturgüter“ und „Sachgüter“. Dies trifft auch für die Umweltentwicklung im Vergleich mit der „Nullvariante“ zu.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

### **6. Referenzliste der Quellen**

Für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden ergänzend zu eigenen Erhebungen vor Ort folgende Quellen herangezogen:

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Biotop, Schutzgebiete etc.)
- Umweltatlas Bayern (Geologie, Boden, Gewässerbewirtschaftung, Naturgefahren)
- Bayernatlas (Denkmäler etc.)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Pemfling