

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

**DECKBLATT NR. 2**  
**zum**  
**Flächennutzungsplan**  
**mit integriertem Landschaftsplan**

**Gemarkung Altenmarkt**  
**Stadt Cham**



**Ortsteil:**  
**Landkreis:**  
**Regierungsbezirk:**

**Tasching**  
**Cham**  
**Oberpfalz**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines .....	4
2.	Lage .....	4
3.	Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung .....	6
3.1	Vorgaben aus der Raumordnung .....	6
3.2	Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000) .....	10
3.3	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht .....	10
3.4	Biotopkartierung Bayern .....	11
3.5	Bindung BNatSchG und BayNatSchG .....	12
3.6	Überschwemmungsgebiete .....	13
3.7	Wassersensibler Bereich .....	14
3.8	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht .....	15
3.9	Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz .....	16
3.10	Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes .....	16
3.11	Bedarfsnachweis .....	17
4.	Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung .....	22
4.1	Anlass .....	22
4.2	Planungsumfang .....	23
4.3	Straßen und Wegeanbindungen .....	23
4.4	Wasserversorgung .....	24
4.5	Löschwasserversorgung .....	24
4.6	Abwasserbeseitigung .....	24
4.7	Stromversorgung .....	24
4.8	Telekommunikation .....	25
4.9	Abfallentsorgung .....	25
4.10	Altlasten .....	25
5.	Immissionsschutz .....	25

5.1	Lärm .....	25
5.2	Staub / Geruch .....	25
5.3	Lichtemissionen .....	26
5.4	Elektromagnetische Felder .....	26
6.	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	26
7.	Grünordnerische Maßnahmen .....	26
8.	Umweltbericht .....	29
8.1	Allgemeines .....	29
8.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden.....	30
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.....	33
8.4	Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands) .....	37
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	42
8.6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	42
8.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	42
8.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	42
8.9	Zusammenfassung .....	42
	Literaturverzeichnis .....	44
	Abbildungsverzeichnis .....	45

## 1. Allgemeines

Die Kreisstadt Cham beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Bereich der Ortschaft Tasching durch Deckblatt Nr. 2 zu ändern, um diesem Bereich eine städtebaulich geordnete Richtung zu geben. Damit soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um innerhalb des Änderungsbereiches des Deckblattes eine Nutzungsänderung zu ermöglichen und die Flächen zukünftig als gemischte Baufläche darzustellen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Kreisstadt Cham in der Genehmigungsfassung vom 23.07.2015 (genehmigt am 14.11.2015) stellt im Planungsbereich Flächen für die Landwirtschaft (Grünland und Acker) sowie eine sonstige Fläche für die Landwirtschaft dar. Nach Osten und Norden ist symbolhaft eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung einer gemischten Baufläche auf einer Fläche im Anschluss an die Ortschaft Tasching.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 2 wird für die Fläche des Änderungsbereiches der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Tasching“ aufgestellt.

## 2. Lage

Der Ortsteil Tasching liegt ca. 3 km südlich der großen Kreisstadt Cham. Die Planungsfläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Ortschaft Tasching. Im Westen schließen sich Mischgebietsflächen mit überwiegender Wohnbebauung an. Im Südwesten befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen im Vollerwerb. Die geplante Baufläche kann über die nördlich gelegene Straße erschlossen werden. Im Osten wird die Planungsfläche durch einen Wirtschaftsweg begrenzt.

Im Osten schließen Grünland- und Ackerflächen an. Ansonsten ist die nähere Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und kleineren Ortschaften geprägt.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Cham in der Region Regensburg. Im Regionalplan 11 – Regensburg ist Cham als Oberzentrum dargestellt. Der Raum um Cham ist als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.<sup>1</sup>

Das Planungsgebiet fällt von Südwesten mit ca. 387 m ü. NHN nach Nordosten auf ca. 381 m ü. NHN ab.

---

<sup>1</sup> (Regionalplan 11 - Regensburg, 2020)

## Übersichtslageplan, ohne Maßstab



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2024),  
Darstellung unmaßstäblich

### 3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung

#### 3.1 Vorgaben aus der Raumordnung

##### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) liegt Cham in der Region 11 – Regensburg und ist als Oberzentrum dargestellt. Der Verfahrensbereich ist als Raum mit besonderem Handlungsraum (Kreisregion) ausgewiesen.<sup>2</sup>

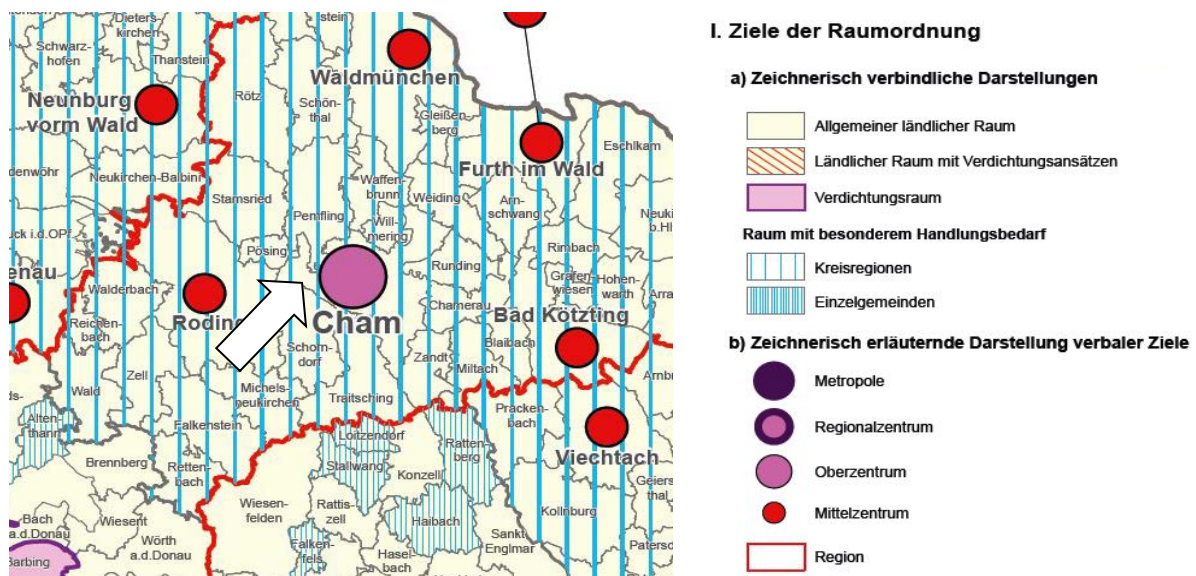


Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

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

#### 1. 1 **Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit**

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

#### 1. 2 **Demographischer Wandel**

<sup>2</sup> (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

- 1.2.1 *Räumlichen Auswirkungen begegnen*  
(Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*
- 1.2.2 *Abwanderung vermindern*  
(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. Raumstruktur**

### **2.2 Gebietskategorien**

#### **2.2.3 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

- (G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*  
*- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann*

## **3 Siedlungsstruktur**

### **3.1 Flächensparen**

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

### **3.3 Vermeidung von Zersiedlung**

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

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Stadt Cham - durch ihre Randlage im Osten von Bayern und der Einordnung in einen Raum mit besonderem Handlungsbedarf - durch eine vorausschauende Kommunalpolitik attraktive Wohnstandorte schaffen muss, aber auch den dörflichen Charakter erhalten muss.

## Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Cham in der Region Regensburg. Im Regionalplan 11 – Regensburg ist Cham als Oberzentrum dargestellt. Der Raum um Cham ist als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.<sup>3</sup>

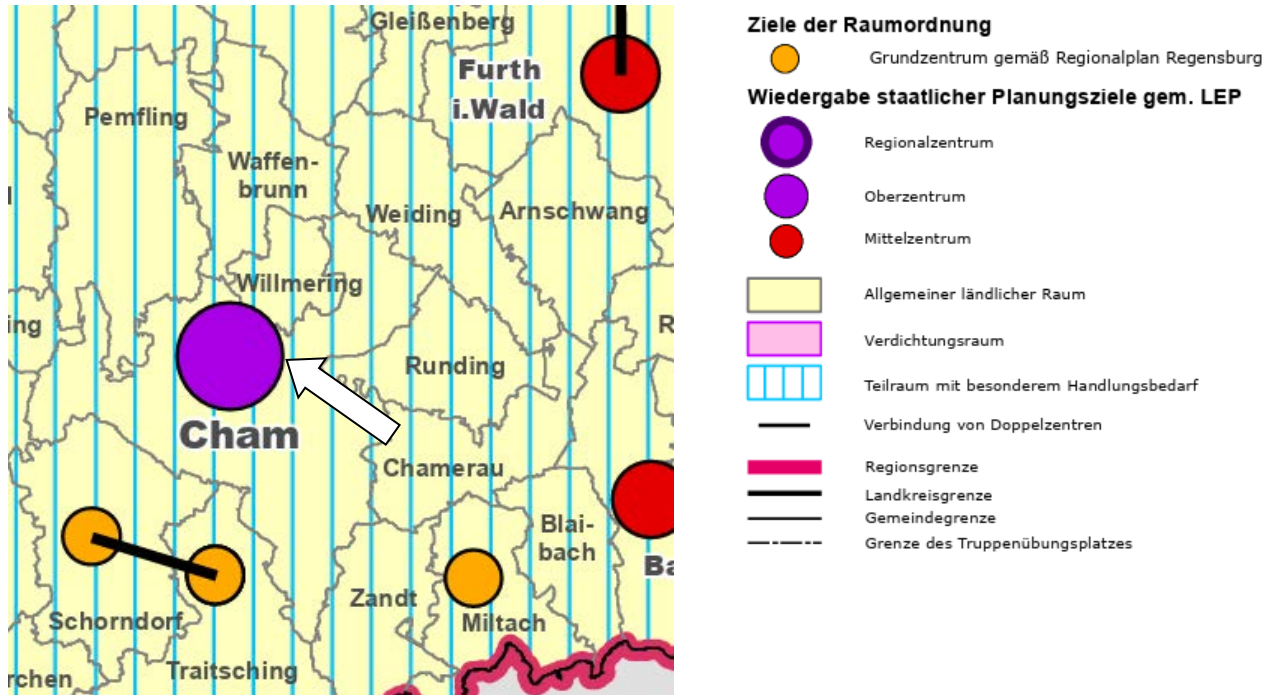


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 11 – Regensburg, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

Der Regionalplan der Region 11 gibt folgende Ziele vor:

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

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen. In allen Teilräumen sollen die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen durch gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen bewältigt werden. Potentiale sollen erhalten und die Stärken der Teilräume weiterentwickelt werden. Im Ortsteil Tasching sind derzeit nur vereinzelte freie Wohnbauflächen vorhanden. Diese befinden sich jedoch in Privateigentum und stehen Bauwerbern somit nicht zur Verfügung. Die hohe Nachfrage begründet jedoch die Neudarstellung von Bauflächen. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächen-nachfrage notwendig. Ziel ist es, attraktive Wohnbauflächen in Verbindung mit

<sup>3</sup> (Regionalplan 11 - Regensburg, 2020)



der ortstypischen landwirtschaftlichen Nutzung für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen.

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

Die Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Stadt Cham für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen, um ein zusätzliches Wohnangebot in Verbindung mit der ortstypischen landwirtschaftlichen Nutzung bereitzustellen. Obwohl das Ziel „Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hier im strengen Sinn nicht greift, entspricht diese Planungsabsicht dem Ziel des Flächensparens. Hier wird eine Fläche am Ortsrand im Anschluss an die bestehende Siedlung für eine Bebauung mit kompakten Bauparzellen genutzt. Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

### **3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)**

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)<sup>4</sup>.

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

### **3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht**

Die Stadt Cham sowie der Landkreis Cham liegen im Naturpark Bayerischer Wald.<sup>5</sup> Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“.



Abb. 4: Luftbild mit Darstellung der Landschaftsschutzgebiete; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich

Grün gepunktet: LSG-00579.01 Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“

<sup>4</sup> (FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)

<sup>5</sup> (FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem Nationalpark oder Naturschutzgebiet.

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets.

### 3.4 **Biotopkartierung Bayern**

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Ökotoflächen.<sup>6</sup>

Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf die Biotope auszugehen.



Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökotoflächen (im Bildausschnitt nicht vorhanden); (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

<sup>6</sup> (FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)

### 3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen<sup>7</sup>:

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

Im Bereich des Deckblattes Nr. 2 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Cham sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten<sup>8</sup>:

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

---

<sup>7</sup> (BNatSchG, 2020)

<sup>8</sup> (BayNatSchG, 2020)

### 3.6 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist erkennbar, dass Schutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Umkreis des Planungsgebietes nicht vorhanden sind.<sup>9</sup> Somit ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge, vor allem aufgrund von prognostizierten Klimaänderungen, an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet können, bei sogenannten Sturzfluten, ein flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch § 37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.



Abb. 6: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unaußmaßstäblich

<sup>9</sup> (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)

### 3.7 Wassersensibler Bereich

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

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

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des BayernAtlas<sup>10</sup> ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet in keinem wassersensiblen Bereich liegt.

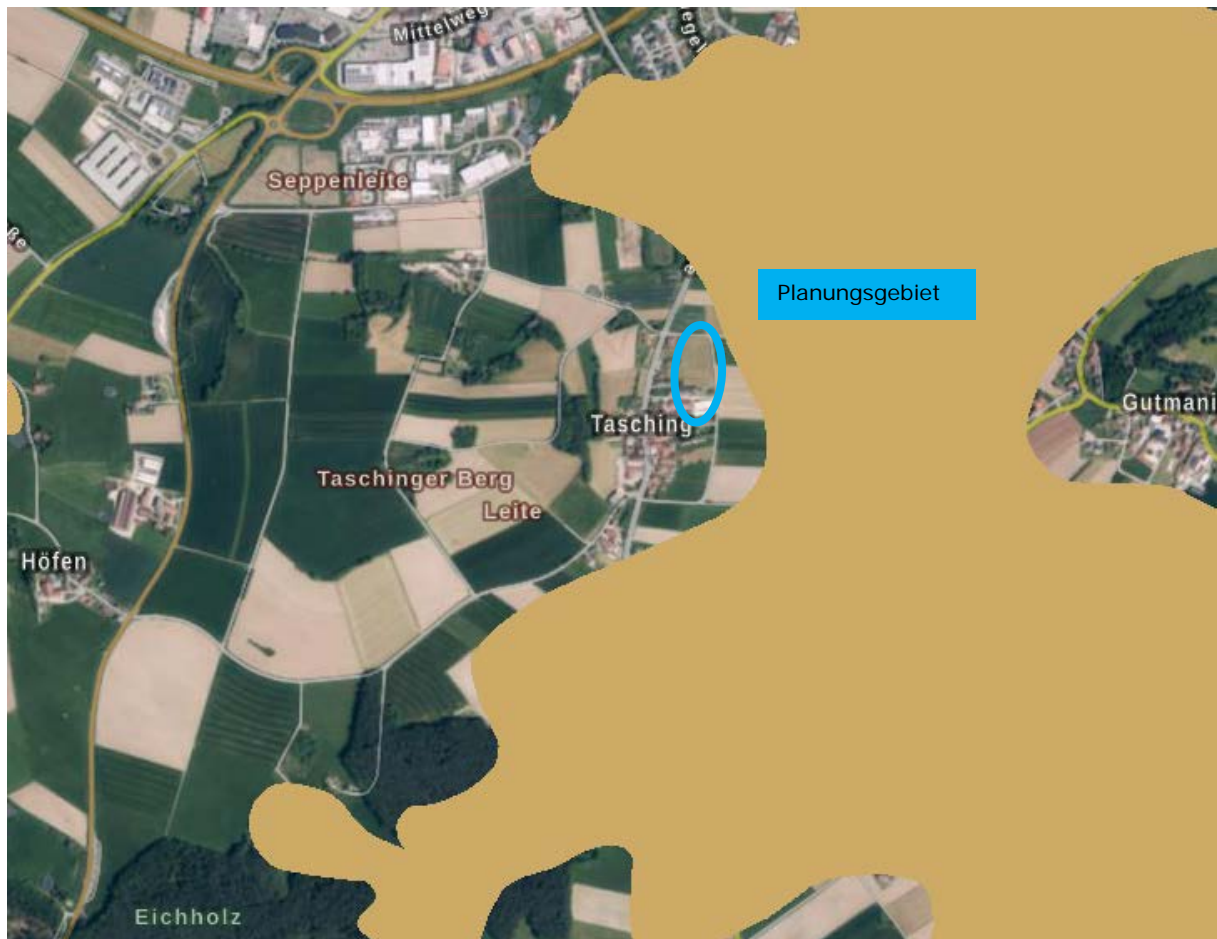


Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Beige: wassersensible Bereiche

<sup>10</sup> (BayernAtlas, BayernAtlas, 2024)

### 3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-3-6842-0040 ("mittelalterlicher Erdstall").<sup>11</sup> Weitere Bodendenkmäler können nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art (auch bereits für die Befahrung mit schwerem Gerät) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Dazu ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Falls erforderlich, ist vor Beginn der Erdarbeiten zum Bauvorhaben eine archäologische Sondierung durch die Kreisarchäologie vorzunehmen. Entsprechend dem Ergebnis der Sondierungen ist eine archäologische Ausgrabung durch die Kreisarchäologie durchzuführen.

Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Bodendenkmäler freigelegt, dokumentiert und geborgen sind.

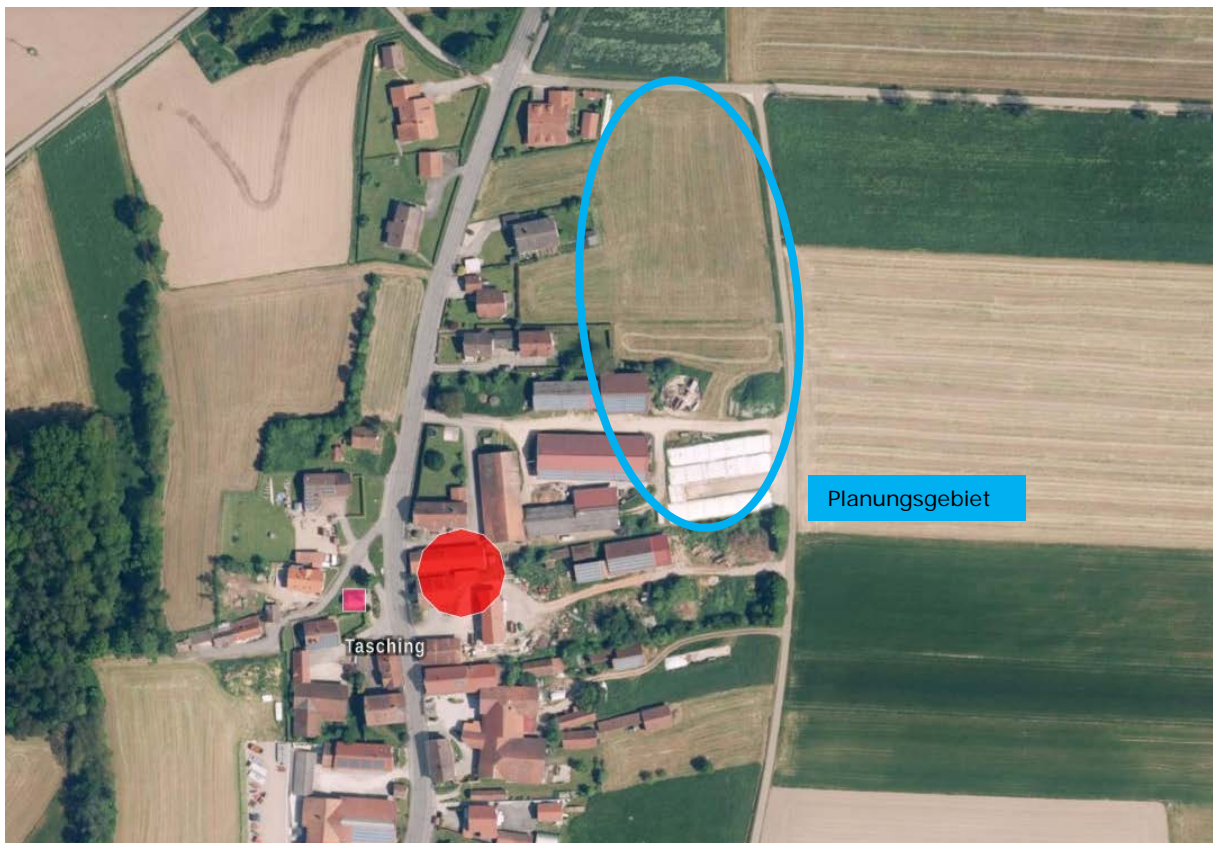


Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal  
Pink: Baudenkmal

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des

<sup>11</sup> (BayernAtlas, BayernAtlas, 2024)

überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

Ca. 120 m südwestlich der Planungsfläche befindet sich das Baudenkmal D-3-72-116-124, die katholische Nebenkirche St. Maria („*giebelständiger Saalbau mit eingezogener Apsis, abgewalmtem Satteldach, Dachreiter und Pilastergliederung, 1899; mit Ausstattung*“).<sup>12</sup> Diese Kapelle ist trotz kleinem Kirchturm vom Planungsgebiet aus nicht sichtbar. Somit kann von einer Beeinträchtigung des Baudenkmals durch die Planung nicht ausgegangen werden.

### **3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz**

Spätestens seit der Novellierung des Baugesetzbuches muss bereits mit dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan die Vermeidung von Eingriffen und die Entwicklung von Ausgleichskonzepten einbezogen werden. So ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Deckblattänderung Nr. 2 zum Flächennutzungsplan der Stadt Cham überschlüssig bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung abzuhandeln.

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

### **3.10 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes**

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Kreisstadt Cham in der Genehmigungsfassung vom 23.07.2015 (genehmigt am 14.11.2015) stellt im Planungsbereich Flächen für die Landwirtschaft (Grünland und Acker) sowie eine sonstige Fläche für die Landwirtschaft dar. Nach Osten und Norden ist symbolhaft eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

---

<sup>12</sup> (BayernAtlas, BayernAtlas, 2024)





Abb. 9: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Cham (schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich

### 3.11 Bedarfsnachweis

Der Umfang der neu dargestellten gemischten Baufläche umfasst eine relativ geringe Fläche von ca. 1,3 ha.

Auf der Fläche des Änderungsbereiches sollen im Rahmen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tasching“ (Parallelverfahren) 8 Bauparzellen für Wohnungsbau und Flächen für die Weiterentwicklung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes (Vollerwerb) ausgewiesen werden.

Dennoch sind die Vorgaben des BauGB zur Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB einzuhalten und zu prüfen. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Innenentwicklung stattfinden. Dazu zählt beispielsweise Baulücken und Leerstände. Bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen soll durch Bedarfsnachweis sichergestellt werden, dass dies tatsächlich notwendig ist und

nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung stattfinden kann. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird gemäß § 1a Abs. 2 BauGB folgendes bestimmt:

Für das Plangebiet in Tasching werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, die jedoch auf Grund ihrer relativen Kleinflächigkeit keine signifikant negativen Auswirkungen auf die vorherrschende landwirtschaftliche Struktur besitzen.

### Demographische Entwicklung

Gem. Statistik Kommunal 2020<sup>13</sup> leben zum 31.12.2022 ca. 17.421 Einwohner im Stadtbereich Cham. Lt. Aussage der Stadt liegt der Bevölkerungsstand zum 30.06.2023 bei 17.489. Im Betrachtungszeitraum von 2014 mit 16.508 Einwohnern bis 2023 mit 17.489 Einwohnern hat sich die Einwohnerzahl um 981 erhöht. Im Schnitt entspricht dies ca. 109 Einwohner/Jahr und einem Zuwachs von ca. 5,9 %.

Seit 2016 übersteigt die Zahl der Zugezogenen die Zahl der Fortgezogenen deutlich. Durch den Rückgang der Geburtenrate und den Anstieg der Sterberate relativiert sich jedoch der Zuwachs der Bevölkerung leicht.

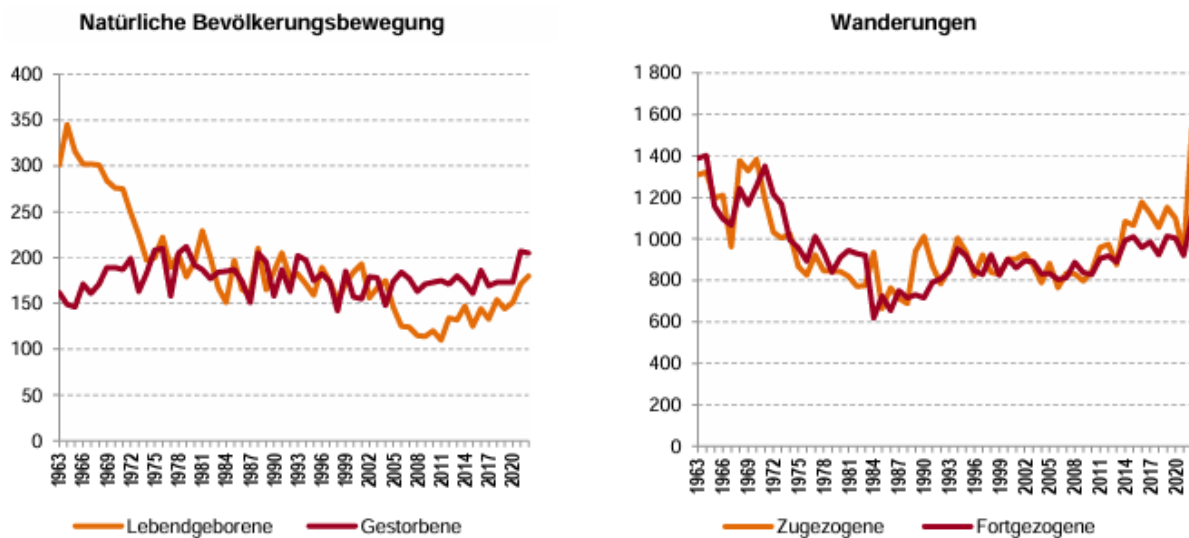


Abb. 10: Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen der Stadt Cham (Statistik Kommunal 2023)

<sup>13</sup> (Statistik Kommunal 2023 - Stadt Cham 09 372 116, 2024)

**Bevölkerungsentwicklung der Stadt Cham 2014 - 2023**

Jahr	Gesamtbevölkerung (Stichtag 31.12.)	Veränderung zum Vorjahr - Anzahl -	Veränderung zum Vorjahr - Prozent -
2014	16.508	75	0,5
2015	16.529	21	0,1
2016	16.701	172	1,0
2017	16.796	95	0,6
2018	16.907	111	0,7
2019	16.990	83	0,5
2020	17.053	63	0,4
2021	17.029	-24	-0,1
2022	17.421	392	2,3
2023	17.489	68	0,4

Im Demographie-Spiegel Bayern für die Stadt Cham<sup>14</sup> ist ein leichter Rückgang von ca. 500 Personen seit 2020 von 17.100 auf 16.600 für 2039 prognostiziert. Dies entspricht ca. 2,9 %. Somit kann man von einer „stabilen“ Bevölkerungsentwicklung sprechen. In der Gegenüberstellung der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung zur prognostizierten Entwicklung ist jedoch ein Zuwachs zu verzeichnen.

**Gegenüberstellung tatsächliche Entwicklung - Prognose**

Datum	Gesamtbevölkerung	Prognose gem. Demographie- Spiegel	Abweichung zum Vorjahr
31.12.2017	16.796		+95
31.12.2018	16.907		+ 111
31.12.2019	16.990	16.990	+ 83
31.12.2020	17.053	17.100	+ 63
31.12.2021	17.029	17.000	- 24
31.12.2022	17.421	17.000	+ 392
30.06.2023	17.489	16.900	+ 68

Aus dieser Gegenüberstellung kann abgeleitet werden, dass entgegen der Prognose des Demographie-Spiegels von einer Stagnation, einem nur geringen Rückgang oder voraussichtlich von einem Anstieg der Bevölkerung ausgegangen werden kann.

Vom Erfassungsjahr 2017 mit 16.769 Einwohnern bis 2023 mit 17.489 Einwohnern ist ein Zuwachs von 284 Einwohnern zu verzeichnen. Dies entspricht ca. 4,3 % bzw. im Schnitt 47 Einwohner pro Jahr.

**Siedlungsdichte**

Bei einer zukünftigen prognostizierten durchschnittlichen Siedlungsdichte von ca. 35 EW/ha auf Grund der Verkleinerung von Grundstücksgrößen, ergeben sich

<sup>14</sup> (Demographie-Spiegel für Bayern - Stadt Cham Berechnungen bis 2039, 2021)

rechnerisch zusätzlich auf einen Zeitraum von 10 Jahren bei der o.a. Zuwachsprognose von 71 EW/Jahr 20,3 ha Bedarf an Wohnbaufläche.

### **Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße**

Anzahl der Wohngebäude 2022	4914
Anzahl der Wohneinheiten 2022	8669
Anzahl der Wohneinheiten/Gebäude 2022	$8669/4914 = 1,8$
Anzahl der Einwohner / Wohneinheit 2022	$17421/8669 = 2,0$

Somit beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße 2022 2,0 Personen.

Allgemein ist damit zu rechnen, dass die durchschnittlichen Haushaltsgrößen in Bayern stagnieren bzw. leicht zurückgehen. Auch nach Auswertung der Belegungsgrößen der Stadt Cham anhand der statistischen Daten kann festgestellt werden, dass verglichen mit der Belegungsdichte von 2,2 Personen pro Wohneinheit 2017 und 2,0 Personen pro Wohneinheit 2022 die Haushaltsgröße leicht zurückgehen.

Gem. der Prognose des Statistischen Bundesamtes (Entwicklung der Privathaushalte) wird für Bayern ebenfalls eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 Personen pro Wohneinheit für 2038 vorhergesagt.

### **Wohnungsbautätigkeiten**

#### **Wohnungsbestand**

	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen	Einwohner	Einwohner/Wohneinheit
2012	4463	7634	16480	2,2
2017	4682	8118	16796	2,1
2022	4914	8669	17421	2,0

In den vergangenen zehn Jahren hat der Bestand an Wohngebäuden um rd. 10,1 % zugenommen, die Zahl der Wohneinheiten erhöhte sich um rd. 13,6 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 2,2 bzw. 2,0 Einwohner/Wohneinheit blieb annähernd konstant.

#### **Baufertigstellungen**

	neu errichtete Wohngebäude	Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden
2010	35	56
2015	47	77
2020	56	118

Auch die Zahlen der Baufertigstellungen belegen einen deutlichen Zuwachs an Bauflächenbedarf. Trotz der gleichbleibenden Entwicklung der Haushaltsgröße wird dadurch ein Bedarf an Wohnbaufläche und ein höheres Entwicklungspotential belegt.

## **Einstufung im Zentrale Orte-System sowie Gebietskategorie gemäß LEP / Regionalplan**

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Cham in der Region Regensburg. Im Regionalplan 11 – Regensburg ist Cham als Oberzentrum dargestellt. Der Raum um Cham ist als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.<sup>15</sup> Siehe auch die Ausführungen der Begründung unter Punkt 3.1. Wesentliches Ziel ist die Bereitstellung von geeigneten Flächen für Wohnungsbau im Mittelzentrum Cham und die Sicherung von Flächen für die Weiterentwicklung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes (Vollerwerb).

Aufgrund der dargelegten positiven demografischen Entwicklung in Verbindung mit der guten Verkehrsanbindung sowie der überdurchschnittlichen wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik in der Stadt Cham und dem Landkreis Cham erscheint das Schaffen von zusätzlichem Wohnraum in der Stadt Cham als grundsätzlich erforderlich. Die mit der Einstufung als Mittelzentrum verbundene erhöhte Zentralität der Stadt deutet zusätzlich auf einen grundsätzlich guten Standort für eine weitere Siedlungsentwicklung hin. Im Folgenden soll festgestellt werden, inwieweit zur Deckung des Wohnraumbedarfs Potenziale im Innenbereich zur Verfügung stehen.

### **Flächenpotentiale**

Trotz des allgemeinen Trends des Bevölkerungsrückganges gibt es in Tasching wenig Leerstände. Es gibt zwar einige Baulücken, diese befinden sich aber im Besitz von Privatpersonen und stehen nicht zum Verkauf.

Die Stadt Cham verfolgt prioritär gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Strategie einer qualifizierten Innenentwicklung und hat sich bereits mit den Möglichkeiten der Innenentwicklungspotenziale auseinandergesetzt. Durch die BauGB Novelle 2017 sind Vorschriften in den Gesetzestext aufgenommen worden, die die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und dazu die Ausweisung neuer Wohngebiete besonders befürworten. Unter § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB wird nun aufgeführt, dass die Bauleitpläne die nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten sollen.

Diese Herausstellung von Wohnbedürfnissen kann im Rahmen der sogenannten Erforderlichkeit der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) eine diejenigen Bauleitplanungen unterstützende Bedeutung haben, die die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für Wohngebäude / Wohnnutzungen zum Ziel haben, z.B. die Ausweisung von Wohnbauland auf bisher nicht baulich oder anders genutzten Flächen oder die Nachverdichtung von bebauten Gebieten.

Durch die Novellierung ist außerdem neu hinzugekommen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichti-

---

<sup>15</sup> (Regionalplan 11 - Regensburg, 2020)

gen: [...] 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, [...].“<sup>16</sup>

Dieser Regelung legt den Fokus darauf, im Rahmen des Möglichen durch die Bauleitplanung positiven Einfluss auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen auszuüben. Im vorliegenden Fall lässt sich diese Regelung darauf auslegen, dass möglichst auch junge Familien in der Ortschaft Tasching gehalten werden und somit der Eigenbedarf in Tasching abgedeckt wird. Der Stadt Cham liegen ausreichend Nachfragen nach sofort verfügbaren Bauplätzen für Wohnungsneubau vor, was erwarten lässt, dass die Entwicklung des Plangebietes zügig erfolgen kann. Die Stadt möchte den Bauwilligen rasch verfügbares Bauland zur Verfügung stellen und sieht daher die Notwendigkeit, die ca. 1,3 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche in Tasching in eine gemischte Baufläche umzuwandeln.

Angesichts der vorangegangenen Ausführungen stellt die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche in Tasching zur Entwicklung eines kleinen Dorfgebietes zur weiteren Entwicklung des Ortsteils die tragfähigste Möglichkeit dar, Bauland für Wohnbauzwecke zur Verfügung zu stellen und ist dementsprechend gegenüber der Vorgabe einer vorrangigen Innenentwicklung vertretbar. Zudem sollen Flächen für die Weiterentwicklung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes (Vollerwerb) gesichert werden. Die Stadt Cham kommt daher ihrer Aufgabe nach, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten und der vorhandenen Nachfrage nach sofort verfügbaren Baugrundstücken nachzukommen.

## **4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung**

### **4.1 Anlass**

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Kreisstadt Cham in der Genehmigungsfassung vom 23.07.2015 (genehmigt am 14.11.2015) stellt im Planungsbereich Flächen für die Landwirtschaft (Grünland und Acker) sowie eine sonstige Fläche für die Landwirtschaft dar. Nach Osten und Norden ist symbolhaft eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

Die Stadt Cham beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Bereich des Ortes Tasching durch das Deckblatt Nr. 2 zu ändern und die Flächen zukünftig als gemischte Baufläche (M) nach § 6 BauNVO darzustellen. Die symbolisch dargestellte Ortsrandeingrünung wird nach Osten und Norden an den neuen Ortsrand verschoben. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für eine gemischte Baufläche geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden.

---

<sup>16</sup> (BauGB, 2020)

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Tasching. Die hohe Nachfrage ist u.a. durch die Nähe zum Mittelzentrum Cham, zum Verkehrsknoten B 85 / B20 / B22 / St 2146 sowie in der attraktiven Lage im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ zu begründen.

Im Ortsteil Tasching sind derzeit nur vereinzelte freie Wohnbauflächen vorhanden. Diese befinden sich jedoch in Privateigentum und stehen Bauwerbern somit nicht zur Verfügung. Die hohe Nachfrage begründet jedoch die Neudarstellung von Bauflächen. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig. Ziel ist es, attraktive Wohnbauflächen in Verbindung mit der ortstypischen landwirtschaftlichen Nutzung für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen.

Gemäß dem Gebot der Innenentwicklung knüpft die Änderungsfläche an die vorhandenen Siedlungsflächen von Tasching an. An die bestehenden Infrastrukturen kann angeschlossen werden. Der nordöstliche Ortsrand von Tasching soll neu abgerundet und zur freien Landschaft hin eingegrünt werden. Die Planung stellt somit eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für gemischte Bauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar.

Dies erfordert eine Anpassung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch die Deckblattänderung Nr. 2. Diese Anpassung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tasching“.

#### **4.2 Planungsumfang**

Das gesamte Planungsgebiet des Flächennutzungsplan-Deckblattes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 1,3 ha.

Folgende Flächen der Flur-Nummer der Gemarkung Altenmarkt werden dabei überplant:  
1265 (TF), 1485 (TF), 14865 und 1487 (TF).

#### **4.3 Straßen und Wegeanbindungen**

##### **Verkehr**

Die Planungsfläche wird über die nördlich gelegene Gemeindestraße erschlossen.

##### **Fußwege**

Entlang der Ortsstraße Tasching gibt es einen Gehweg. Für die gemischte Baufläche sind keine Gehwege geplant, da es sich hier um verkehrsberuhigte Wohnstraßen handelt.

##### **Stellplätze**

Öffentliche Stellplätze sind nicht geplant.

##### **ÖPNV**

Die Ortschaft Tasching ist an den ÖPNV angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 150 m Entfernung an der Ortsstraße Tasching.

### **Wirtschaftswege**

Der Geltungsbereich ist im Osten durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt. Dieser bleibt unverändert. Die landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Osten können nach wie vor über die bestehenden Wirtschaftswege angefahren werden. Am Wegesystem außerhalb des Geltungsbereichs wird nichts verändert.

#### **4.4 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie erfolgt durch Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe.

#### **4.5 Löschwasserversorgung**

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Stadt Cham bereitgestellte Maß von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m<sup>3</sup> in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

#### **4.6 Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

#### **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal im Freispiegel zuzuführen.

#### **Oberflächenwasser**

Eine Versickerung auf dem Grundstück ist nicht möglich, daher wird das Niederschlagswasser aus den Dachflächen und versiegelten Flächen über einen öffentlichen Stauraumkanal gedrosselt dem östlich gelegenen Haidbach zugeführt. Für die Entwässerungsplanung wurde ein Wasserrechtsantrag durch ein fachlich qualifiziertes Büro erstellt, um die ausreichende Rückhaltung und Drosselung im Rahmen der Erschließung nachzuweisen. Diese wasserrechtliche Genehmigung liegt bereits vor.

#### **4.7 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke Cham gewährleistet. Der zukünftige Bedarf ist mit dem Stromversorger während der Planungsphase abzustimmen.



#### **4.8 Telekommunikation**

Ein Anschluss an die bestehende Telekommunikationsversorgung durch die Telekom Deutschland GmbH wird angenommen.

#### **4.9 Abfallentsorgung**

Der in Cham anfallende Abfall wird über die Abfallwirtschaft der Kreiswerke Cham entsorgt.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

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

#### **4.10 Altlasten**

Im Rahmen der Erkundungen zum Geotechnischen Bericht Nr. 21181324 vom 08.06.2021 durch die IMH Ingenieurgesellschaft mbH, Hengersberg (sh. Anlage zum parallelen Bebauungsplanverfahren) wurden Bodenproben genommen, die als Z0-Material einzustufen sind. Es sind jedoch Auffüllungen vorhanden.

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

### **5. Immissionsschutz**

#### **5.1 Lärm**

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Westen vorbeiführenden Ortsstraße Tasching vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte im Planungsgebiet eingehalten werden können und der Schutz der Bewohner gewährleistet ist.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Lärm sind zu dulden.

#### **5.2 Staub / Geruch**

Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens "Tasching" der Stadt Cham wurde der im Süden des Geltungsbereichs auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1265 und 1487 der Gemarkung Altenmarkt gelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Milchviehhaltung nach den Vorgaben der Stadt Cham immissionsschutzfachlich begutachtet. Anhand der Ergebnisse der Geruchsausbreitungsrechnung nach TA

Luft wurde beurteilt, ob der Anspruch der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen gewährleistet ist und zu keiner Einschränkung der vorhandenen bzw. genehmigten Betriebsabläufe oder zu einer Gefährdung des Bestandschutzes des landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebs führen kann. Das immissionschutztechnische Gutachten- Luftreinhalte durch Hock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan (Parallelverfahren) bei. Um den Erfordernissen des Immissionsschutzes gerecht zu werden, wird die Bebauung im Einwirkungsbereich des Geruchs entsprechend zurückgenommen bzw. werden Festsetzungen getroffen.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

### **5.3 Lichtemissionen**

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) auf Bebauungsebene festgesetzt. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzende freie Landschaft minimiert werden.

### **5.4 Elektromagnetische Felder**

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmasten vorhanden.<sup>17</sup> Der nächstgelegene Maststandort liegt ca. 850 m nordwestlich der Planungsfläche im Gewerbegebiet „Am Taschinger Berg“. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Baugebiet ausgeschlossen sein.

## **6. Klimaschutz und Klimaanpassung**

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

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

## **7. Grünordnerische Maßnahmen**

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

---

<sup>17</sup> (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2024)

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

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden von 2021 (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

**Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:**

Geplante Nutzung	im Flächennutzungsplan gemischte Baufläche (M) bzw. im Bebauungsplan Dorfgebiet (MD)
im Plan	am nordöstlichen Ortsrand des Ortes Tashing
Flurnummer (Teilflächen)	1265 (TF), 1485 (TF), 14865 und 1487 (TF), Gemarkung Altenmarkt
Größe des Deckblattes in ha	ca. 1,3 ha gesamt; Eingriffsgröße ca. 1,2 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	> 0,3
Empfindlichkeitsstufe des Naturlands und des Landschaftsbildes	geringe – mittlere Bedeutung
Begründung	Es handelt sich bei der Fläche im Bestand um eine landwirtschaftliche Grünlandfläche. Amtlich kartierte Biotop sind im Bereich nicht vorhanden. Durch diese spezielle Nutzung der Fläche wird nur in geringem Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen.
erwarteter durchschnittl. Ausgleichsbedarf	3.000 – 4.000 m <sup>2</sup>
erwarteter Kompensationsbedarf	3.000 – 4.000 m <sup>2</sup>
empfohlenes Kompensationsmodell	Die erforderliche Ausgleichsfläche ist in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.

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

## **8. Umweltbericht**

### **8.1 Allgemeines**

#### **Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Die von der Deckblattänderung Nr. 2 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan betroffene Fläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Ortschaft Tasching. Im Westen schließen sich Mischgebietsflächen mit überwiegender Wohnbebauung an. Im Südwesten befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen im Vollerwerb. Die geplante Baufläche kann über die nördlich gelegene Straße erschlossen werden. Im Osten wird die Planungsfläche durch einen Wirtschaftsweg begrenzt.

Im Osten schließen Grünland- und Ackerflächen an. Ansonsten ist die nähere Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und kleineren Ortschaften geprägt.

Das Planungsgebiet fällt von Südwesten mit ca. 387 m ü. NHN nach Nordosten auf ca. 381 m ü. NHN ab.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Kreisstadt Cham in der Genehmigungsfassung vom 23.07.2015 (genehmigt am 14.11.2015) stellt im Planungsbereich Flächen für die Landwirtschaft (Grünland und Acker) sowie eine sonstige Fläche für die Landwirtschaft dar. Nach Osten und Norden ist symbolhaft eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

#### **Ziele der übergeordneten Bauleitplanung und vorgesehene Nutzungskonzept**

##### **Inhalt und Ziele**

Der Stadtrat von Cham hat am 19.02.2020 beschlossen, den derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 2 zu überplanen.

Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als gemischte Baufläche (M) nach § 6 BauNVO darzustellen. Die symbolisch dargestellte Ortsrandeingrünung wird nach Osten und Norden an den neuen Ortsrand verschoben. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für eine gemischte Baufläche geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden.

Im derzeit geltenden, rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Cham sind die beanspruchten Flächen als Flächen für die Landwirtschaft (Grünland und Acker) sowie eine sonstige Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Diese Flächen werden im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Mit der Deckblattänderung Nr. 2 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan werden dargestellt:

- die Lage und die Ausdehnung der gemischten Baufläche (M)
- eine Ortsrandeingrünung

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

### **Ziele der Raumordnung**

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Cham in der Region Regensburg. Im Regionalplan 11 – Regensburg ist Cham als Oberzentrum dargestellt. Der Raum um Cham ist als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.<sup>18</sup>

Der Regionalplan der Region 11 gibt folgende Ziele vor:

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

Die Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Stadt Cham für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen, um ein zusätzliches Wohnangebot in Verbindung mit der ortstypischen landwirtschaftlichen Nutzung bereitzustellen. Obwohl das Ziel „Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hier im strengen Sinn nicht greift, entspricht diese Planungsabsicht dem Ziel des Flächensparens. Hier wird eine Fläche am Ortsrand im Anschluss an die bestehende Siedlung für eine Bebauung mit kompakten Bauparzellen genutzt. Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

---

<sup>18</sup> (Regionalplan 11 - Regensburg, 2020)

### Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Kreisstadt Cham in der Genehmigungsfassung vom 23.07.2015 (genehmigt am 14.11.2015) stellt im Planungsbereich Flächen für die Landwirtschaft (Grünland und Acker) sowie eine sonstige Fläche für die Landwirtschaft dar. Nach Osten und Norden ist symbolhaft eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a Abs. 2 BauGB	Ausweisung der gemischten Baufläche im direkten Anschluss an bestehende Bebauung. Anschluss an bestehende Gemeindestraße und bestehende Infrastruktur. Verdichtete Bauweise mit max. Ausnutzung der Baufläche. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Gem. geotechnischem Gutachten ist innerhalb der Bauflächen eine Versickerung auf Grund der Bodenkonsistenz nicht zu empfehlen (sh. Baugrundgutachten zum Bebauungsplan, Parallelverfahren). Daher wird das Niederschlagswasser aus den Dachflächen und versiegelten Flächen über einen öffentlichen Stauraumkanal gedrosselt dem östlich gelegenen Haidbach zugeführt. Für die Entwässerungsplanung wurde ein Wasserrechtsantrag durch ein fachlich qualifiziertes Büro erstellt, um die ausreichende Rückhaltung und Drosselung im Rahmen der Erschließung nachzuweisen. Diese wasserrechtliche Genehmigung liegt bereits vor.
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Ein immissionsschutztechnisches Gutachten-Luftreinhaltung wurde zum Bebauungsplanverfahren (Parallelverfahren) erstellt, um die Belange der Geruchsemissionen der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle mit Milchviehhaltung zu berücksichtigen. Entsprechende Festsetzungen zur Nutzungsbeschränkung wurden auf Bebauungsplanebene getroffen.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Westen vorbeiführenden Ortsstraße Tasching vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte im Planungsgebiet eingehalten werden können und der Schutz der Bewohner gewährleistet ist.

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	<p>Im Rahmen der Erkundungen zum Geotechnischen Bericht Nr. 21181324 vom 08.06.2021 durch die IMH Ingenieurgesellschaft mbH, Hengersberg (sh. Anlage zum parallelen Bebauungsplanverfahren) wurden Bodenproben genommen, die als ZO-Material einzustufen sind. Es sind jedoch Auffüllungen vorhanden.</p> <p>Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden.</p>
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	<p>Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal im Freispiegel zuzuführen. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist nicht möglich, daher wird das Niederschlagswasser aus den Dachflächen und versiegelten Flächen über einen öffentlichen Stauraumkanal gedrosselt dem östlich gelegenen Haidbach zugeführt. Für die Entwässerungsplanung wurde ein Wasserrechtsantrag durch ein fachlich qualifiziertes Büro erstellt, um die ausreichende Rückhaltung und Drosselung im Rahmen der Erschließung nachzuweisen. Diese wasserrechtliche Genehmigung liegt bereits vor.</p>
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	<p>Auf der Planungsfläche befindet sich kein kartiertes Biotop, es handelt sich im Bestand um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandfläche.</p>
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	<p>Die Planungsfläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Tasching und ist bereits durch die bestehende Bebauung östlich der Ortsstraße Tasching als bebaute Siedlungsfläche wahrnehmbar.</p> <p>Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft und das landwirtschaftliche Anwesen, das in den Geltungsbereich einbezogen wird, besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der gemischten Baufläche und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.</p> <p>Nach Norden und Osten soll der Geltungsbereich mit einer Ortsrandeingrünung versehen werden. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.</p>



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

#### Untersuchungsrelevante Schutzgüter

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

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten- und Lebensräume	x			x			x			<p>Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG, sowie besonders erhaltenswerter Vegetationsbestände sind auf der Eingriffsfläche der geplanten gemischten Baufläche nicht vorhanden. Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitats sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.</p>
Boden		x				x			x	<p>Der Boden ist anthropogen beeinflusst. Im Rahmen der Erkundungen zum Geotechnischen Bericht Nr. 21181324 vom 08.06.2021 durch die IMH Ingenieurgesellschaft mbH, Hengersberg (sh. Anlage zum parallelen Bebauungsplanverfahren) wurden Bodenproben genommen, die als ZO-Material einzustufen sind. Es sind jedoch Auffüllungen vorhanden. Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden.</p> <p>Baubedingt können Flächen verändert und durch den Bau von Gebäuden versiegelt werden.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-3-</p>

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										6842-0040. Weitere Bodendenkmä-ler können nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art (auch bereits für die Befahrung mit schwerem Gerät) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Dazu ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
Klima/ Luft	x			x			x			Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser kleinen Fläche um eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern.
Wasser	x			x			x			Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche liegt nicht in einem wassersensiblen Bereich. Es ist von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Durch die geplante Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten.
Landschafts- bild und Erholung	x			x			x			Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft und das landwirtschaftliche Anwesen, das in den Geltungsbereich einbezogen wird, besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der gemischten Baufläche und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Nach Norden und Osten soll der Geltungsbereich mit einer Ortsrandein-grünung versehen werden. Durch eine Ein- und Durchgrünung des

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Das Gebiet befindet sich im Anschluss an den nordöstlichen Ortsrand von Tasching. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf.
Kultur- und Sachgüter			x			x			x	Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-3-6842-0040. Weitere Bodendenkmäler können nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art (auch bereits für die Befahrung mit schwerem Gerät) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Dazu ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
Mensch und Gesundheit, Lärm		x			x			x		Die Einflüsse von Lärm und Geruch aus der Landwirtschaft werden bei der Planung berücksichtigt.
Fläche	x			x			x			Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an die bestehende Bebauung und Infrastruktur kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	x			x			x			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

### **Schwere Unfälle und Katastrophen**

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

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

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

- durch die Deckblattänderungen Nr. 2 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan
- bei Nichtdurchführung der Änderungen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 2 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 2 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
Schutzgut Mensch Immissionen, Lärm, Lufthygiene	X			<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> Die Einflüsse von Lärm und Geruch aus der Landwirtschaft werden bei der Planung berücksichtigt.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt	X			Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche hat die Fläche eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Änderung zu einer gemischten Baufläche führt zu Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Für den Eingriff bezüglich der notwendigen Bauflächen werden Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 2 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan			
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 2 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen
				Der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt.
Schutzgut Boden		X		Durch die Deckblattänderung Nr. 2 im Verfahrensbereich ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung durch die geplante Bebauung. Das Schutzgut Boden erfährt somit einen zusätzlichen Eingriff. Durch die Nutzung der vorhandenen guten Anbindungen an die bestehende Infrastruktur und die optimal vorgesehene Ausnutzung der neu geplanten Fläche wird dem Grundsatz „flächenschonender Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.
Schutzgut Wasser	X			Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche liegt nicht in einem wassersensiblen Bereich.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 2 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 2 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				Es ist von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Durch die geplante Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten.	Gefahr des Risikos der Nitratauswaschung durch die intensive Landwirtschaft ist nach wie vor gegeben. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Luft und Klima		X		Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	X			Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft und das landwirtschaftliche Anwesen, das in den Geltungsbereich einbezogen wird, besteht	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 2 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 2 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				<p>grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der gemischten Baufläche und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.</p> <p>Nach Norden und Osten soll der Geltungsbereich mit einer Ortsrandeingrünung versehen werden. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.</p> <p>Das Gebiet befindet sich im Anschluss an den nordöstlichen Ortsrand von Tasching. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf.</p>	Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Kultur und Sachgüter			X	<p>Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich keine Baudenkmäler.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-3-6842-0040. Weitere Bodendenkmäler können nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe</p>	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.



Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 2 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 2 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				aller Art (auch bereits für die Befahrung mit schwerem Gerät) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Dazu ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes	X			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

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

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan würden die Flächen weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt bleiben.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (vorhandene Bebauung, vorhandene Erschließung, Siedlungsanschluss) nutzen zu können.

### **8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Auf eine Untersuchung alternativer Planungsmöglichkeiten kann verzichtet werden, da die Entwicklung neuer gemischter Bauflächen auf zeitnah verfügbaren Flächen entstehen soll. Mit diesem Deckblatt sollen konkret Bauflächen in behutsamer Größe in der Stadt Cham entstehen, nachdem eine große Nachfrage nach Baugrundstücken besteht. In diesem Bereich der Ortschaft Tasching ist diese Ortserweiterung städtebaulich sinnvoll und im Anschluss an vorhandene Bebauung. Alternative Standorte im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung der Ortschaft Tasching, die für die Stadt kurzfristig verfügbar sind, sind nicht vorhanden. Die wenigen Baulücken, die für eine gemischte Bebauung geeignet sind, sind für die Stadt nicht verfügbar.

Die geplante städtebauliche Entwicklung der Stadt Cham am nordöstlichen Ortsrand von Tasching kann aus den vorgenannten Gründen als sinnvoll betrachtet werden und als positiv eingestuft werden.

### **8.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

### **8.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

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

### **8.9 Zusammenfassung**

Die von der Deckblattänderung Nr. 2 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan betroffene Fläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Ortschaft Tasching. Im Westen schließen sich Mischgebietsflächen mit überwiegender Wohnbebauung an. Im Südwesten befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen im Vollerwerb. Die geplante Baufläche kann über die nördlich gelegene Straße erschlossen werden. Im Osten wird die Planungsfläche durch einen Wirtschaftsweg begrenzt.

Im Osten schließen Grünland- und Ackerflächen an. Ansonsten ist die nähere Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und kleineren Ortschaften geprägt.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Kreisstadt Cham in der Genehmigungsfassung vom 23.07.2015 (genehmigt am 14.11.2015) stellt im Planungsbereich Flächen für die Landwirtschaft (Grünland und Acker) sowie eine sonstige Fläche für die Landwirtschaft dar. Nach Osten und Norden ist symbolhaft eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als gemischte Baufläche (M) darzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für ein Dorfgebiet geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Diese werden durch intensive Durch- und Eingrünung der Fläche minimiert. Die nicht minimierbaren Auswirkungen sind auszugleichen.

Iggensbach, den 10.05.2024



.....

Ursula Jocham  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin

## Literaturverzeichnis

- BauGB, B. (2020). Baugesetzbuch BauGB.
- BayernAtlas, B. S. (2024). *BayernAtlas*. Von  
[www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas); Bayerische  
Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft  
und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz –  
BayNatSchG).
- BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege  
(Bundesnaturschutzgesetz).
- Demographie-Spiegel für Bayern - Stadt Cham Berechnungen bis 2039. (August  
2021). <https://www.statistik.bayern.de/demographie>.
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2024). Von  
<https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html>  
abgerufen
- FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt. (2024). *FINWeb*. Von FIN-  
Web - FIS-Natur Online:  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023).  
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Regionalplan 11 - Regensburg. (2020). Regionalplan Regensburg - Region 11.
- Statistik Kommunal 2023 - Stadt Cham 09 372 116. (Februar 2024). Statistik  
Kommunal 2023 - Stadt Cham 09 372 116.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2024).  
*UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	5
Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	6
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 11 – Regensburg, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich	8
Abb. 4: Luftbild mit Darstellung der Landschaftsschutzgebiete; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich	10
Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen (im Bildausschnitt nicht vorhanden); (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich	11
Abb. 6: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich	13
Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	14
Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	15
Abb. 9: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Cham (schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich	17
Abb. 10: Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen der Stadt Cham (Statistik Kommunal 2020)	18