

**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
B E B A U U N G S P L A N
M I T I N T E G R I E R T E R
G R Ü N O R D N U N G
„TASCHING“**

**Gemarkung Altenmarkt
Stadt Cham**



**Ortsteil:
Landkreis:
Regierungsbezirk:**

**Tasching
Cham
Oberpfalz**

Inhaltsverzeichnis

1.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	6
1.1	Lage	6
1.2	Räumliche Ausdehnung des Baugebietes	6
1.3	Derzeitige Nutzung	6
1.4	Topographie	9
1.5	Kultur- und Sachgüter	9
1.6	Baugrund und Versickerung.....	9
1.7	Altlasten	9
1.8	Bestehende Leitungen	10
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan	11
2.2	Flächennutzungsplan.....	14
3.	PLANUNGSANLASS	16
3.1	Aufstellungsbeschluss.....	16
3.2	Ziel und Zweck der Planung.....	16
4.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	17
4.1	Städtebauliches Ziel	17
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	19
4.3	Maß der baulichen Nutzung	19
4.4	Sonstige gestalterische Festsetzungen	21
4.5	Grünordnung	23
5.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	23
5.1	Straßen- und Wegeverbindungen	23
5.2	Wasserversorgung.....	24
5.3	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung	24
5.4	Abwasserentsorgung	24
5.4.1	Schmutzwasser.....	24
5.4.2	Oberflächenwasser	24
5.5	Stromversorgung.....	25
5.6	Telekommunikation.....	25
5.7	Abfallentsorgung	25
5.8	Altlasten	25
6.	IMMISSIONSSCHUTZ	26
6.1	Lärm	26
6.2	Staub / Geruch.....	26
6.3	Lichtemissionen.....	27
6.4	Elektromagnetische Felder	27
7.	KLIMASCHUTZ	27
8.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN.....	28
9.	UMWELTBERICHT	29
9.1	Einleitung	29
9.1.1	Grundlagen	29
9.1.1.1	Rechtliche Grundlagen	29
9.1.1.2	Fachliche Grundlagen.....	29
9.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung.....	30
9.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	31
9.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung	33
9.1.3.2	Potentielle Natürliche Vegetation.....	35

9.1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes	36
9.1.3.4	Schutzgebiete	37
9.1.3.5	Überschwemmungsgebiete	40
9.1.3.6	Wassersensibler Bereich	41
9.1.3.7	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	42
9.1.4	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)	43
9.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario)	44
9.2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	44
9.2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	44
9.2.1.2	Schutzgut Boden	46
9.2.1.3	Schutzgut Wasser	46
9.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft	47
9.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	47
9.2.1.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	47
9.2.1.7	Schutzgut Fläche	48
9.2.1.8	Kultur- und Sachgüter	48
9.2.1.9	Natura 2000-Gebiete	48
9.2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ..	48
9.2.1.11	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	48
9.2.1.12	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	49
9.2.1.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	50
9.2.1.14	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	50
9.2.1.15	Zusammenfassende Betrachtung	51
9.2.2	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung	53
9.3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung	53
9.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	53
9.3.2	Schutzgut Boden	53
9.3.3	Schutzgut Wasser	54
9.3.4	Schutzgut Klima / Luft	54
9.3.5	Schutzgut Landschaftsbild	55
9.3.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	55
9.3.7	Schutzgut Fläche	56
9.3.8	Kultur- und Sachgüter	56
9.3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	57
9.4	Eingriffsberechnung	57
9.5	Ausgleichsbedarf	58
9.6	Nachweis der Ausgleichsflächen	58
9.7	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall	60
9.8	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	65
9.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen	65
9.10	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen	65
9.11	Alternative Planungsmöglichkeiten	66
9.12	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	66

9.13 Zusammenfassung.....	67
Literaturverzeichnis	69
Abbildungsverzeichnis	70

Übersichtslageplan ohne Maßstab



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

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Tasching“ Ortsteil Tasching

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 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 wird die Planungsfläche durch die Ortsstraße Tasching und im Norden durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Osten wird die Planungsfläche durch einen weiteren Wirtschaftsweg begrenzt.

Im Süden schließen Wohnbebauung und landwirtschaftliche Anwesen an. Ansonsten ist die nähere Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und kleineren Ortschaften geprägt.

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tasching“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 29.101 m².

Folgende Flächen der Flur-Nummer der Gemarkung Altenmarkt im Ortsteil Tasching werden dabei überplant:

1265, 1478, 1479, 1480, 1482, 1484, 1485, 1486, 1487 und 1501/1 (TF).

1.3 Derzeitige Nutzung

Innerhalb der Planungsfläche, die als Dorfgebiet ausgewiesen werden soll, befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen im Vollerwerb mit Wohngebäude und Nebenanlagen. Im Osten der landwirtschaftlichen Hofstelle befinden sich neben den Fahrsilos und Lagerflächen auf einem Erdhaufen eine Brach- bzw. Ruderalfläche (< 5 Jahre).



Abb. 2: Ansicht von Westen – landwirtschaftliches Anwesen Wohnhaus Tasching 15, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)



Abb. 3: Ansicht von Westen – landwirtschaftliches Anwesen Wirtschaftsgebäude Tasching 15, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)



Abb. 4: Ansicht von Osten – landwirtschaftliches Anwesen Wirtschaftsgebäude Tasching 15, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)

Im Westen des Geltungsbereiches befinden sich 1- bis 2-geschossige Wohngebäude, überwiegend mit Satteldächern, mit ihren gepflegten Privatgärten mit Heckenstrukturen und Einzelbäumen. Dazwischen befinden sich Baulücken, die intensiv als Grünlandflächen genutzt werden.

Bei der nordöstlichen Baulandfläche handelt es sich ebenfalls um eine Grünlandfläche.



Abb. 5: Ansicht von Nordosten – Grünland und Wohnbebauung, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)



Abb. 6: Ansicht von Osten – Grünland und Wohnbebauung, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)

Umgebende Bebauung

Zur Erarbeitung der Festsetzungen zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Tasching“ wurde auch die Bebauung in der Nachbarschaft betrachtet. Im Bereich der angrenzenden Siedlungsgebiete westlich und südlich des Planungsgebietes befinden sich bis zu zweigeschossige Bestandsgebäude, überwiegend mit Satteldächern, sowie landwirtschaftliche Anwesen.

1.4 Topographie

Das Planungsgebiet fällt von Südwesten mit ca. 390 m ü. NHN nach Nordosten auf ca. 381 m ü. NHN ab.

1.5 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tasching“ sind keine Baudenkmäler vorhanden.¹

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-3-6842-0040 ("mittelalterlicher Erdstall").² 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.

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 9.1.3.7 zu entnehmen.

1.6 Baugrund und Versickerung

Für die Erschließung der Planungsfläche wurde ein Geotechnischen Bericht Nr. 21181324 vom 08.06.2021 durch die IMH Ingenieurgesellschaft mbH, Hengersberg erstellt (sh. Anlage 2). Die Ergebnisse zum Baugrund sind diesem Gutachten zu entnehmen. Es wurde festgestellt, dass von einer Versickerung innerhalb der Bauflächen abzuraten ist.

1.7 Altlasten

Im Rahmen der Erkundungen zum Geotechnischen Bericht Nr. 21181324 vom 08.06.2021 durch die IMH Ingenieurgesellschaft mbH, Hengersberg (sh. Anlage 2) 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. 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.

¹ (BayernAtlas, BayernAtlas, 2024)

² (BayernAtlas, BayernAtlas, 2024)

1.8 Bestehende Leitungen

In den bestehenden bebauten Grundstücken befinden sich Spartenleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom usw.) die zu den jeweiligen Bestandsgebäuden verlegt sind.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne durch den Bauherrn einzuholen und die entsprechenden Spartenträger zu benachrichtigen.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

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.³

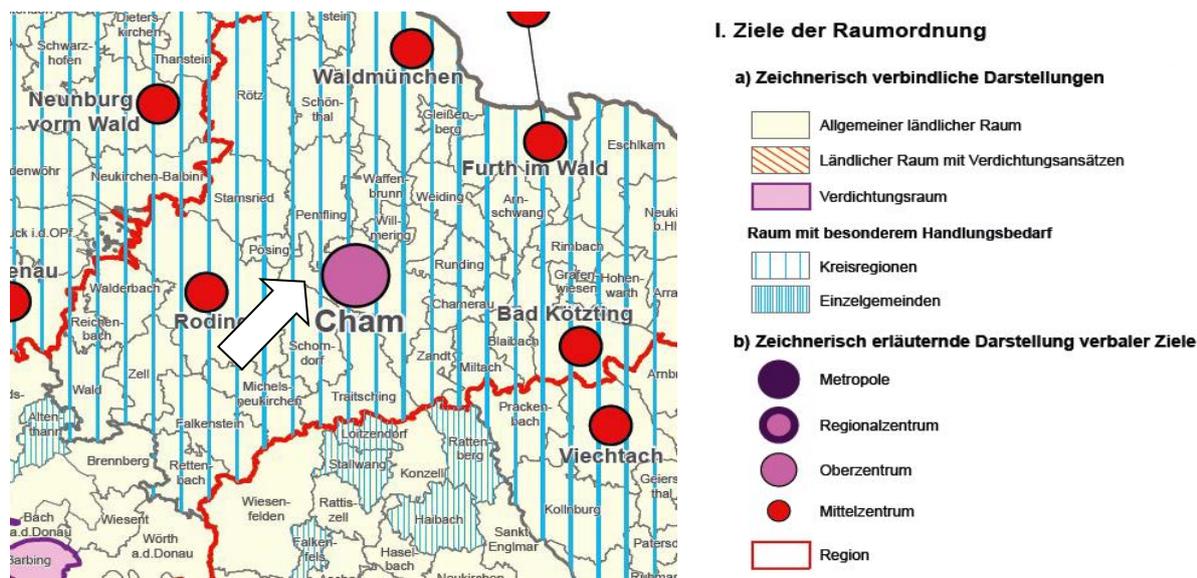


Abb. 7: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

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

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

³ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

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.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der westliche Teilbereich des Geltungsbereiches als gemischte Baufläche dargestellt. Einen Bebauungsplan für diese Fläche gibt es nicht. Um die Siedlungsfläche der Ortschaft Tasching nach Nordosten erweitern zu können, wird eine verfügbare Fläche am Ortsrand sowie die bestehenden Anwesen östlich der Ortsstraße Tasching einschließlich vorhandener Baulücken und der landwirtschaftliche Voll-erwerbsbetrieb (Anwesen Tasching 15) durch den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Tasching“ überplant. Dadurch wird der deutlichen Nachfrage nach Bauflächen im Ortsteil Tasching gerecht.

Die sonstigen vorhandenen Baulücken in Tasching stehen mangels Abgabebereitschaft für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Aktuell kann die Stadt Cham Bauwilligen keine Wohnbaugrundstücke in der Ortschaft Tasching anbieten. Ein Bedarf an Einfamilienwohnhäusern besteht jedoch. Im Rahmen der parallelen Deckblattänderung Nr. 2 zum Flächennutzungsplan wurde ein Bedarfsnachweis geführt.

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.⁴

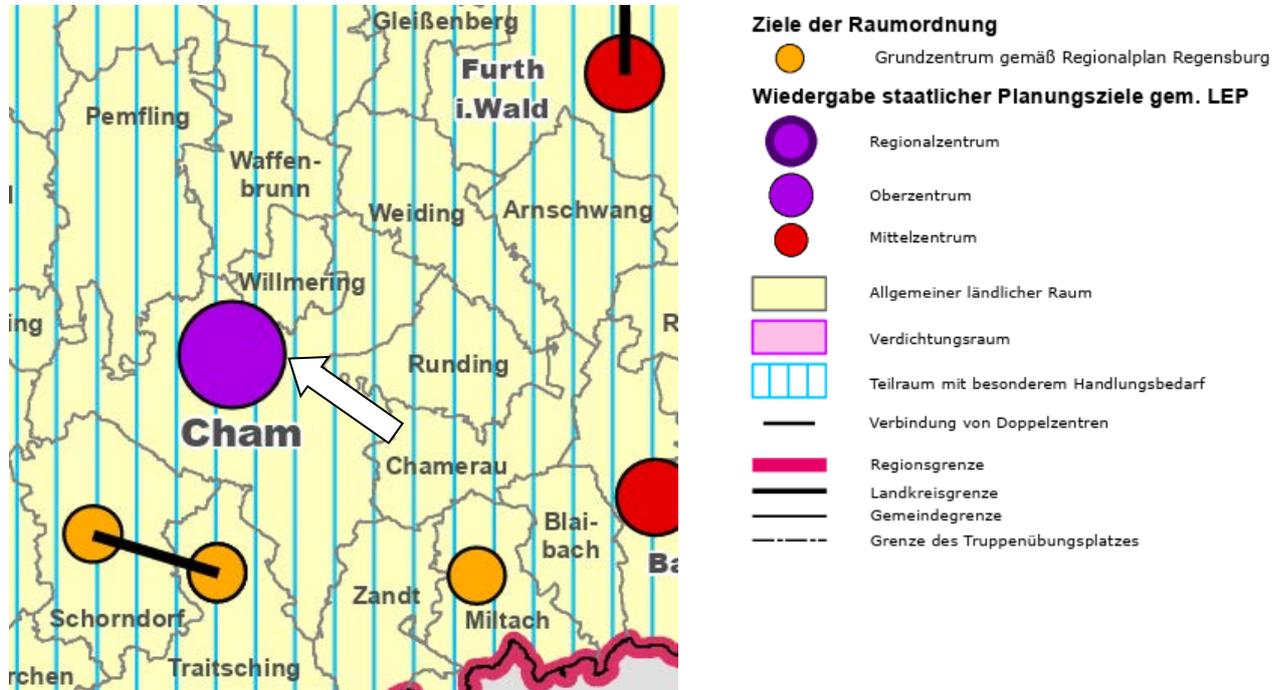


Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan 11 – Regensburg, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

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 insbesondere im Nordosten des Geltungsbereiches. 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.

⁴ (Regionalplan 11 - Regensburg, 2020)

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.

2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Kreisstadt Cham in der Genehmigungsfassung vom 23.07.2015 (genehmigt am 14.11.2015) stellt im östlichen 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. Im Westen ist bereits eine gemischte Baufläche dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan.



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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tasching“ wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 2 durchgeführt. Darin soll ein ca. 1,3 ha großer Bereich am nordöstlichen Ortsrand von Tasching als gemischte Baufläche (M) dargestellt werden.



Abb. 10: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 2 (Parallelverfahren) der Stadt Cham; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Cham hat am 19.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tasching“ für die Ausweisung eines Dorfgebietes (MD) beschlossen.

Die dem Vorhaben entgegenstehende Darstellung im Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren geändert.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines Dorfgebietes am nordöstlichen Ortsrand von Tasching. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der westliche Teilbereich des Geltungsbereiches bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Einen Bebauungsplan für diese Fläche gibt es nicht. Um die Siedlungsfläche der Ortschaft Tasching nach Nordosten erweitern zu können, wird eine verfügbare Fläche am Ortsrand sowie die bestehenden Anwesen östlich der Ortsstraße Tasching einschließlich vorhandener Baulücken und der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb (Anwesen Tasching 15) durch den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Tasching“ überplant. Dadurch wird der deutlichen Nachfrage nach Bauflächen im Ortsteil Tasching gerecht.

Um die langfristige Entwicklung der Stadt Cham als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist die Weiterentwicklung des Ortsteils Tasching dringend notwendig. Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnbauflächen ist ein dringender Bedarf gegeben.

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohnbauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen. Um dem Bestand gerecht zu werden, wird hier ein Dorfgebiet ausgewiesen.

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

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städtebauliches Ziel

Die städtebauliche Konzeption für die Erweiterung der bestehenden Ortschaft nach Nordosten hin sieht eine Änderung von einer bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche in ein Dorfgebiet vor. Die Planungsfläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Tasching und ist bereits durch die bestehende Bebauung östlich der Ortsstraße Tasching als bebaute Siedlungsfläche wahrnehmbar. Diese überwiegende Wohnbebauung sowie dazwischenliegende Baulücken wurden in den Geltungsbereich aufgenommen. Um eine Durchmischung der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sicherzustellen, wurde der bestehende landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb Anwesen Tasching 15 in den Geltungsbereich aufgenommen. Dadurch wird diesem eine zusätzliche Erweiterung für die Weiterentwicklung ermöglicht.

Daher stellt diese Ausweisung bzw. Erweiterung nach Nordosten eine sinnvolle Fortsetzung des bestehenden Dorfgebietes am Ortsrand von Tasching dar. Dabei soll eine funktionale, der Topographie entsprechende Ortserweiterung entwickelt werden.

Bei der Erarbeitung des Entwurfes insbesondere für die Erweiterungsfläche wurde großer Wert auf eine sparsame Erschließung, sowie eine optimale Aufteilung der vorhandenen Flächen geachtet. Die Zielvorstellung wurde folgendermaßen umgesetzt:

Die Erschließung der geplanten Erweiterung der Bebauung erfolgt über den nördlich gelegenen Wirtschaftsweg, der bis zur Einmündung der internen Erschließungsstraße ausgebaut werden muss. Die Erschließungsstraße als Stichstraße, die in einem Wendehammer endet, führt von Norden her zu den neuen Bauparzellen. Der Wendehammer mit mind. 16 m Durchmesser ermöglicht eine Befahrung von Müllfahrzeugen. Zur Verkehrsberuhigung werden entlang der Erschließungsstraße versetzte Grüninseln mit 2 Straßenbäumen angeordnet. Der östlich gelegene Wirtschaftsweg bleibt unverändert, um die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche sicherzustellen.

Um die Verträglichkeit mit dem südlich gelegenen landwirtschaftlichen Anwesen (Vollerwerb) sicher zu stellen, wurde ein Gutachten erstellt. Die Baugrenzen innerhalb der Bauparzellen im Einwirkungsbereich des Geruchs wurden zurückgenommen.

Innerhalb der Erweiterungsfläche werden 7 Parzellen (Bereich A) für überwiegend für Einfamilienhausbebauung (max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus) vorgesehen. Die Parzellengrößen liegen zwischen ca. 790 m² und ca. 940 m². Es soll über die festgesetzte Grundflächenzahl von max. 0,35 sichergestellt werden, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird und trotzdem noch genügend Fläche für Haus, Garage, eventuell Nebengebäude und Gartenfläche verbleibt und eine dörflich geprägte Struktur in den Randbereichen entsteht. Entlang der Ortsstraße Tasching im Bereich der großflächigen Baulücken und im Bestandsbereich (Bereich B) sind größere Einzelhäuser mit max. 6 Wohneinheiten zulässig. Somit können hier Mehrfamilienhäuser errichtet werden, um dem Grundsatz einer verdichteten

Bauweise gerecht zu werden. Dazu ist eine Grundflächenzahl von max. 0,4 zulässig.

Der Bereich C umfasst die bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäude des Anwesens Tasching 15 und ermöglicht eine betriebliche Erweiterung. Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,6 in diesem Bereich erhöht.

In den Bauflächen der bestehenden angrenzenden Siedlungsgebiete finden sich als Dachform überwiegend Satteldächer. Da die Gemeinde ein Baugebiet entwickeln will, das auch modernes Bauen ermöglichen soll, werden hier in den Bereichen A und B Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 18° - 35° für die Hauptgebäude zugelassen. Dabei wird die maximal zulässige mittlere traufseitige Wandhöhe (WH) bezogen auf den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt bei einer Dachneigung von 18° - 24° auf max. 6,5 m bzw. 5,0 m und bei einer Dachneigung von 25° - 35° auf max. 7,5 m bzw. 6,0 m beschränkt.

Diese Dachformen sind im Bereich C ebenfalls zulässig. Zusätzlich sind Pultdächer mit 8° bis 15° bei einer max. WH von 6,5 m zulässig.

Ebenso werden die Festsetzungen auf das städtebaulich notwendige Mindestmaß beschränkt, um einen möglichst großen Spielraum für den Einzelnen zu schaffen. Die maximale Kubatur des Wohngebäudes wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Wandhöhe und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

Um das Baugebiet ausreichend durch- und einzugrünen, werden als Ortsrandeingußung Bäume II. Ordnung in Verbindung mit einer 4,0 bzw. 6,0 m breiten Strauchhecke im Norden und Osten festgesetzt. Damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild auf Grund der leichten Hanglage nach Nordosten hin minimiert. Entlang der Erschließungsstraßen werden 2 Straßenbäume in Bauminseln festgesetzt. Dadurch wird der Straßenraum gestaltet und eine Verkehrsberuhigung unterstützt. Eine Ausgleichsfläche wird innerhalb des Baugebietes angelegt. Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf dem privaten Baugrundstück wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tasching“ ist die Schaffung des Baurechtes für ein Dorfgebiet um eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in Verbindung mit den Bestandsgebäude und dem landwirtschaftlichen Anwesen realisieren zu können.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- der Geruchsschutz der Bewohner durch das landwirtschaftliche Anwesen
- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen, sowie Auffüllungen und Abgrabungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses

- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses, gedrosselte Ableitung in den Gräben bzw. Vorfluter
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Tasching“ stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO. Die Ausnahme für Vergnügungsstätten gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO wird ausgeschlossen, da sie den Charakter des Dorfgebietes stören könnte.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Beachtung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 1 und 4 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die maximale Kubatur des Wohngebäudes wird über die GRZ, die Wandhöhe und die Festsetzung zur Art des Daches und die Dachneigung ausreichend begrenzt.

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist. Die GRZ wird im Bereich A auf max. 0,35 begrenzt, um überwiegend Einfamilienwohnhäuser mit genügend Fläche Garage, eventuell Nebengebäude und Gartenflächen zu ermöglichen. Für die zulässige Mehrfamilienhausbebauung wird im Bereich B die GRZ auf max. 0,4 festgesetzt. Im Bereich C handelt es sich im Bestand um Flächen mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Daher wird die GRZ auf max. 0,6 begrenzt.

Zulässige Haustypen

Um im Osten des Geltungsbereiches aus städtebaulichen Gründen überwiegend Einfamilienhausbebauung sicherzustellen sind im Bereich A max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig. Im Bereich B sind max. 6 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig, um auch Mehrfamilienhäuser errichten zu können.

maximal zulässige mittlere traufseitige Wandhöhe (WH) in Abhängigkeit der zulässigen Dachformen und Dachneigungen

Um die Höhe der Bestandsbebauung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches aufzunehmen, werden die mittleren traufseitigen Wandhöhen in den 3 Bereichen in Abhängigkeit von den zulässigen Dachneigungen begrenzt.

Als Bezugspunkt für die Wandhöhe ist im Bereich A die jeweils angrenzende Straßenhöhe in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade maßgebend, bei Eckgrundstücken der höher gelegene Bezugspunkt maßgebend. Im Bereich B und C ist der Bezugspunkt der jeweils festgesetzte Höhenbezugspunkt.

für Hauptgebäude im Bereich A:
bei einer Dachneigung von 18°-24° max. 6,5 m,
bei einer Dachneigung von 25°-35° max. 5,0 m;

für Hauptgebäude im Bereich B:
bei einer Dachneigung von 18°-24° max. 7,5 m,
bei einer Dachneigung von 25°-35° max. 6,0 m;

für Hauptgebäude im Bereich C:
max. 9,0 m.

Die traufseitige Wandhöhe (WH) ist das Maß von dem jeweiligen Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

In den Bauflächen der bestehenden angrenzenden Siedlungsgebiete finden sich als Dachform überwiegend Satteldächer. Da die Gemeinde ein Baugebiet entwickeln will, das auch modernes Bauen ermöglichen soll, werden hier in den Bereichen A und B Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 18° - 35° für die Hauptgebäude zugelassen. Dabei wird die maximal zulässige mittlere traufseitige Wandhöhe (WH) bezogen auf den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt bei einer Dachneigung von 18° - 24° auf max. 6,5 m bzw. 5,0 m und bei einer Dachneigung von 25° - 35° auf max. 7,5 m bzw. 6,0 m beschränkt.

Diese Dachformen sind im Bereich C ebenfalls zulässig. Zusätzlich sind Pultdächer mit 8° bis 15° bei einer max. WH von 6,5 m zulässig.

Dadurch wird eine moderate Höhenentwicklung der Gebäude erreicht.

Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum First. Um die Gebäudehöhe im Bereich C des landwirtschaftlichen Anwesens einzuschränken, wird die Firsthöhe auf max. 11,2 m festgesetzt.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind.

Bauweise

Für das Baugebiet wird in den Bereichen A und B die offene Bauweise festgesetzt, dh. maximale Gebäudelängen bis 50 m sind erlaubt mit einem seitlichen Grenzabstand von mind. 3 m.

Der Bereich C mit den landwirtschaftlichen Nebengebäuden erfordert durch seine Gebäudelängen eine abweichende, offene Bauweise (a). Eine Länge der in § 22

Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen von über 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstands von mindestens 3,0 m ist zulässig.

Abstandsflächen - Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn
- den notwendigen Brandschutz.

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Damit ist die Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, die Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen, die Herstellung des Wohnfriedens und Sicherstellung des Brandschutzes gegeben.

Nebenanlagen

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Abweichend davon gelten für Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern die Festsetzungen dieser Satzung.

Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Somit hat jeder die Wahl, ob er seine Garage an die Grenze baut oder einen Meter abrückt, da in dem Fall in dem eine Garage an der Grenze steht und die andere 1 m entfernt, ein Mindestabstand gegeben ist, in dem Platz für Regenrinnen, Fassadenunterhalt etc. gegeben ist.

Dachflächen von an der Grenze zusammengebaute Garagen und sonstige Nebengebäude sind profil- und höhengleich auszuführen; d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage.

4.4 Sonstige gestalterische Festsetzungen

Dachform und Dachneigung

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass der neuen Bauform in ihrem Erscheinungsbild durch die Dachform und Dachneigung Grenzen gesetzt werden und sich in das dörfliche Umfeld einpassen.

Da die Stadt trotzdem ein Baugebiet entwickeln will, das auch modernes Bauen ermöglichen soll, werden hier in den Bereichen A und B Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 18° - 35° für die Hauptgebäude zugelassen. Dabei wird die maximal zulässige mittlere traufseitige Wandhöhe (WH) bezogen auf den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt bei einer Dachneigung von 18° - 24° auf max. 6,5 m bzw. 5,0 m und bei einer Dachneigung von 25° - 35° auf max. 7,5 m bzw. 6,0 m beschränkt.

Diese Dachformen sind im Bereich C ebenfalls zulässig. Zusätzlich sind Pultdächer mit 8° bis 15° bei einer max. WH von 6,5 m zulässig.

Die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist unabhängig von diesen Festsetzungen grundsätzlich zulässig.

Für erdgeschossige Anbauten des Hauptgebäudes mit einer maximalen Wandhöhe von 3,5 m ist zusätzlich zu den o.a. Dachformen auch ein begrüntes Flachdach (bis max. 5°) zulässig, sofern die Grundfläche dieser Anbauten insgesamt nicht mehr als 40% der Grundfläche des gesamten Hauptbaukörpers beträgt. Davon ausgenommen sind Flachdächer mit Terrassennutzung.

Die Dachdeckung wird auf Ziegel und Betonsteine in Rot- u. Braun- und Grautönen beschränkt. Blecheindeckungen sind nur in Verbindung mit Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen zulässig.

Zusätzlich sind bei Garagen, Carports, Anbauten und Nebengebäuden begrünte Flachdächer, beschichtete Blecheindeckungen, Foliendach und Bitumenbahnen zulässig. Flachdächer sind mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Samenmischung bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen oder mit technischen Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung auszustatten. Davon ausgenommen sind Flachdächer mit Terrassennutzung oder auf Nebengebäuden.

Stellplätze

Die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Stadt Cham in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung (statischer Verweis) ist einzuhalten.

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen in einer Höhe von max. 1,5 m im Mittel und Abgrabungen in einer Höhe von max. 1,0 m im Mittel ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig. Dies ist der Geländetopografie geschuldet.

Stützmauern

Die Ausbildung von Stützmauern ist in den Bereichen A und B entlang von Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m und innerhalb der Grundstücke nur bis zu einer Höhe von 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. In Verbindung mit der Festsetzung zu den Auffüllungen und Abgrabungen werden hohe

Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen und innerhalb der Grundstücke verhindert.

4.5 Grünordnung

Um das Baugebiet ausreichend durch- und einzugrünen, werden als Ortsrandeingußung Bäume II. Ordnung in Verbindung mit einer 4,0 bzw. 6,0 m breiten Strauchhecke im Norden und Osten festgesetzt. Damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild auf Grund der leichten Hanglage nach Nordosten hin minimiert. Entlang der Erschließungsstraßen werden 2 Straßenbäume in Bauminseln festgesetzt. Dadurch wird der Straßenraum gestaltet und eine Verkehrsberuhigung unterstützt. Eine Ausgleichsfläche wird innerhalb des Baugebietes angelegt. Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf dem privaten Baugrundstück wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Straßen- und Wegeverbindungen

Verkehr

Die Erschließung der geplanten Erweiterung der Bebauung erfolgt über den nördlich gelegenen Wirtschaftsweg, der bis zur Einmündung der internen Erschließungsstraße ausgebaut werden muss. Die Erschließungsstraße als Stichstraße, die in einem Wendehammer endet, führt von Norden her zu den neuen Bauparzellen. Der Wendehammer mit mind. 16 m Durchmesser ermöglicht eine Befahrung von Müllfahrzeugen. Zur Verkehrsberuhigung werden entlang der Erschließungsstraße versetzte Grüninseln mit 2 Straßenbäumen angeordnet.

Die Erschließung der westlichen Grundstücke ist durch die direkte Lage an der Ortsstraße Tasching sichergestellt.

Fußwege

Entlang der Ortsstraße Tasching gibt es einen Gehweg. Für die neue Erschließungsstraße ist kein Gehweg geplant, da es sich hier um eine verkehrsberuhigte Wohnstraße handelt.

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.

Stellplätze

Öffentliche Stellplätze sind nicht geplant. Die privaten Stellplätze sind gem. der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Stadt Cham in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung (statischer Verweis) auf den Parzellen nachzuweisen.

ÖPNV

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

5.2 Wasserversorgung

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

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

5.3 Vorbeugender Brandschutz / 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 m³/h für die Dauer von mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ 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).

5.4 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

5.4.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal im Freispiegel zuzuführen. Innerhalb der bebauten Grundstücke befinden sich Hausanschlussleitungen.

5.4.2 Oberflächenwasser

Eine Versickerung auf dem Grundstück ist auf Grundlage des geotechnischen Berichtes 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.

5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke Cham gewährleistet. Der zukünftige Bedarf für die Erweiterung ist mit dem Stromversorger während der Planungsphase abzustimmen. Innerhalb der bebauten Grundstücke befinden sich Hausanschlussleitungen.

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

5.6 Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehende Telekommunikationsversorgung durch die Telekom Deutschland GmbH wird angenommen. Der Ausbau ist mit dem Versorger abzustimmen. Innerhalb der bebauten Grundstücke befinden sich Hausanschlussleitungen. Bestandspläne sind im Rahmen der Bauarbeiten anzufordern.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an Vodafone benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass ggf. die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten sind.

5.7 Abfallentsorgung

Der in Cham anfallende Abfall wird über die Abfallwirtschaft der Kreiswerke Cham entsorgt. Der Wendehammer ist für ein Befahren von Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert. Die Mülltonnen der Parzelle 4 sind an den Abfuhrtagen am Wendehammer der Erschließungsstraße bereitzustellen.

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.

5.8 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.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Westen vorbeiführenden Ortsstraße Tasching vorbelastet.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Lärm sind zu dulden. Die von landwirtschaftlichen Betrieben üblicherweise ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen sind gebietstypisch und daher in der Regel von der dort vorhandenen bzw. geplanten Wohnnutzung hinzunehmen (Tiergeräusche, Lärm von Maschinen sowie Be- und Entlüftungsanlagen, Bewegungsgeräusche von Stall- und Scheunentoren).

6.2 Staub / Geruch

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "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 immissionsschutztechnische Gutachten- Luftreinhalte Nr. CHA-6894-01 / 6894-01_E02 vom 29.05.2024 durch Hock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, liegt den Unterlagen bei.

Als Maßstab zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkung bzw. des Vorliegens von Geruchsbelästigungen und somit schädlicher Umwelteinwirkungen wird Anhang 7 der TA Luft herangezogen. Demnach ist in einem Dorfgebiet ein Immissionswert von 15 % der Jahresstunden zugrunde zu legen.

Gemäß Abbildung 13 und Abbildung 14 sowie Plan 1 in Kapitel 9.2 des Gutachtens wird der Immissionswert für ein Dorfgebiet (15 % der Jahresstunden) auf den überbaubaren Flächen der Bereiche A und B im Plangebiet überwiegend eingehalten. Lediglich auf einer sehr kleinen Teilfläche am südlichen Rand der Parzelle 3 werden Geruchsstundenhäufigkeiten von 16 % der Jahresstunden prognostiziert. Gesamtheitlich betrachtet sind auf Parzelle 3 aufgrund des geringen Flächenanteils mit 16 % keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten; entsprechende Festsetzungen sind nach Auffassung der Verfasser nicht

erforderlich.

Am bestehenden Wohnhaus auf der Hofstelle des Tierhaltungsbetriebs werden Geruchsstundenhäufigkeiten von 11 % der Jahresstunden prognostiziert (vgl. Abbildung 13 des Gutachtens), die ausschließlich vom eigenen Betrieb ausgehen. Gemäß dem Kommentar zu Anhang 7 der TA Luft müssen selbst verursachte Geruchsimmissionen nicht betrachtet werden /10/.

Auch wenn auf der Parzelle eine nicht zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörende schutzbedürftige Nutzung entstehen würde, stünde das Vorhaben in keinem immissionsschutzfachlichen Konflikt, da auf dieser Wohnbauparzelle Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 14 % der Jahresstunden hervorgerufen werden und somit der Immissionswert für ein Dorfgebiet eingehalten wird.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass unter der Voraussetzung der Richtigkeit der in Kapitel 3 des Gutachtens vorgestellten Betriebscharakteristik im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Tasching" der Stadt Cham keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsimmissionen zu erwarten sind. Gleichzeitig führt die Ausweisung eines Dorfgebiets zu keiner Einschränkung der vorhandenen bzw. genehmigten Betriebsabläufe oder zu einer Gefährdung des Bestandschutzes des landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebs.

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

6.3 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) festgesetzt. Das Lampengehäuse ist zur Minimierung der Störwirkung zu kapseln und nach oben abzuschirmen. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzende freie Landschaft minimiert werden.

6.4 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmasten vorhanden.⁵ 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.

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. 2020 lag das globale Mittel der bodennahen Lufttemperatur nach Berechnungen der WMO rund 1,2 °C über dem Mittelwert von 1850 bis 1900. Damit war 2020 das zweitwärmste jemals gemessene Jahr, mit einem sehr geringen

⁵ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2024)

Abstand zu dem bisher wärmsten Jahr 2016. Die letzten sechs Jahre waren die weltweit wärmsten Jahre seit 1850. Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen.

Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ende Februar wurde von der Europäischen Kommission eine neue Strategie zur Anpassung an den Klimawandel vorgelegt. Unter anderem sieht diese vor, die Umsetzung lokaler Anpassungsstrategien stärker zu fördern.⁶

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz beim Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Tasching“ angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Beleuchtung mit LED-Lampen

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

8. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca. 29.101 m ²
abzüglich:	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 1.557 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 30 m ²
öffentliche interne Ausgleichsfläche	ca. 1.755 m ²
Nettobaufläche MD	ca. 25.759 m²

⁶ (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

9. UMWELTBERICHT

9.1 Einleitung

9.1.1 Grundlagen

9.1.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG⁷.

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG wird bei Bebauungsplänen, die im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung, sowie die Überwachung, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Dieser Umweltbericht gemäß BauGB ersetzt eine eventuell nach dem UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung.

Somit ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der, seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

Neben dem Umweltbericht ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

9.1.1.2 Fachliche Grundlagen

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Fassung von **2003**, bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan „Tasching“ die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen

⁷ (BNatSchG, 2020)

werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht, die Pläne 1 Bestand und 2 Eingriff (M 1:1.000), die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

In das Bauleitplanverfahren können zudem andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), wenn nötig, integriert werden.

9.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Um die langfristige Entwicklung der Stadt Cham als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist die Weiterentwicklung des Ortsteils Tasching dringend notwendig. Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnbauflächen ist ein dringender Bedarf gegeben.

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohnbauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamem Umgang von Grund und Boden entsprochen. Um dem Bestand gerecht zu werden, wird hier ein Dorfgebiet ausgewiesen.

Der Ortsteil Tasching liegt ca. 3 km südlich der großen Kreisstadt Cham. Die Planungsfläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Ortschaft Tasching. Im Westen wird die Planungsfläche durch die Ortsstraße Tasching und im Norden durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Osten wird die Planungsfläche durch einen weiteren Wirtschaftsweg begrenzt.

Im Süden schließen Wohnbebauung und landwirtschaftliche Anwesen an. Ansonsten ist die nähere Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und kleineren Ortschaften geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tasching“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 29.101 m².

Folgende Flächen der Flur-Nummer der Gemarkung Altenmarkt im Ortsteil Tasching werden dabei überplant:

1265, 1478, 1479, 1480, 1482, 1484, 1485, 1486, 1487 und 1501/1 (TF).

Innerhalb der Planungsfläche, die als Dorfgebiet ausgewiesen werden soll, befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen im Vollerwerb mit Wohngebäude und Nebenanlagen.

Im Westen des Geltungsbereiches befinden sich 1- bis 2-geschossige Wohngebäude, überwiegend mit Satteldächern, mit ihren Hausgärten. Dazwischen befinden sich Baulücken, die intensiv als Grünlandflächen genutzt werden.

Bei der nordöstlichen Baulandfläche handelt es sich ebenfalls um eine Grünlandfläche.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines Dorfgebiets am nordöstlichen Ortsrand von Tasching im direkten Anschluss an die äußeren Siedlungsbereiche des Ortsteils.

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

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tasching“ wird die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- städtebauliche Ordnung des geplanten Dorfgebietes
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern
- Ausbildung einer Ortsrandeingrünung
- sinnvolle und flächensparende Erschließung

9.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Ausweisung einer Dorfgebietsfläche im direkten Anschluss an bestehende Bebauung bzw. im Teilbereich einer bestehenden Bebauung mit Überplanung von Baulücken. 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.

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	Ein immissionsschutztechnisches Gutachten-Luftreinhaltung Nr. CHA-6894-01 / 6894-01_E02 vom 29.05.2024.2024 wurde durch Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, erstellt, um die Belange der Geruchsemissionen der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle mit Milchviehhaltung zu berücksichtigen. Festsetzungen zur Luftreinhaltung sind nicht erforderlich.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	<p>Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Bebauung ist nicht auszugehen.</p> <p>Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Westen vorbeiführenden Ortsstraße Tasching vorbelastet.</p> <p>Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Lärm sind zu dulden. Die von landwirtschaftlichen Betrieben üblicherweise ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen sind gebietstypisch und daher in der Regel von der dort vorhandenen bzw. geplanten Wohnnutzung hinzunehmen (Tiergeräusche, Lärm von Maschinen sowie Be- und Entlüftungsanlagen, Bewegungsgeräusche von Stall- und Scheunentoren).</p>
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	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

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
			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.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Auf der Planungsfläche befindet sich kein kartiertes Biotop, es handelt sich im Bestand auf der Erweiterungsfläche und in den Baulücken um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandfläche. Um die westliche Bestandsbebauung befinden sich gepflegte Privatgärten mit Heckenstrukturen und Einzelbäumen. Im Osten der landwirtschaftlichen Hofstelle befinden sich neben den Fahrsilos und Lagerflächen auf einem Erdhaufen eine Brach- bzw. Ruderalfläche (< 5 Jahre).
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Die Planungsfläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Tasching und ist bereits durch die bestehende Bebauung östlich der Ortsstraße Tasching als bebaute Siedlungsfläche wahrnehmbar. Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft und innerhalb des Geltungsbereiches und das landwirtschaftliche Anwesen, besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des Dorfgebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. 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.

9.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung

Die Stadt Cham gehört zum Landkreis Cham. Im Regionalplan 11 – Regensburg ist Cham als Mittelzentrum dargestellt. Der Raum um Cham ist als ländlicher

Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ausgewiesen. Zudem befindet sich Cham auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.⁸

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.

⁸ (Regionalplan 11 - Regensburg, 2020)

9.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des 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 östlichen 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. Im Westen ist bereits eine gemischte Baufläche dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan.



Abb. 12: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Cham (schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich

9.1.3.4 Schutzgebiete

9.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)¹⁰.

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.

9.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Die Stadt Cham sowie der Landkreis Cham liegen im Naturpark Bayerischer Wald.¹¹ Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem Nationalpark oder Naturschutzgebiet. Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets.



Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der Landschaftsschutzgebiete; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich

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

¹⁰ (FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)

¹¹ (FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)

9.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Ökotoflächen.¹²

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



Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökotoflächen (im Bildausschnitt nicht vorhanden); (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

¹² (FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)

9.1.3.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹³:

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, Höhlen sowie naturnahe Stollen, 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 Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tasching“ 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 betrachten¹⁴:

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.

¹³ (BNatSchG, 2020)

¹⁴ (BayNatSchG, 2020)

9.1.3.5 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.¹⁵ 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. 15: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich

¹⁵ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)

9.1.3.6 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 BayernAtlas¹⁶ ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet in keinem wassersensiblen Bereich liegt.

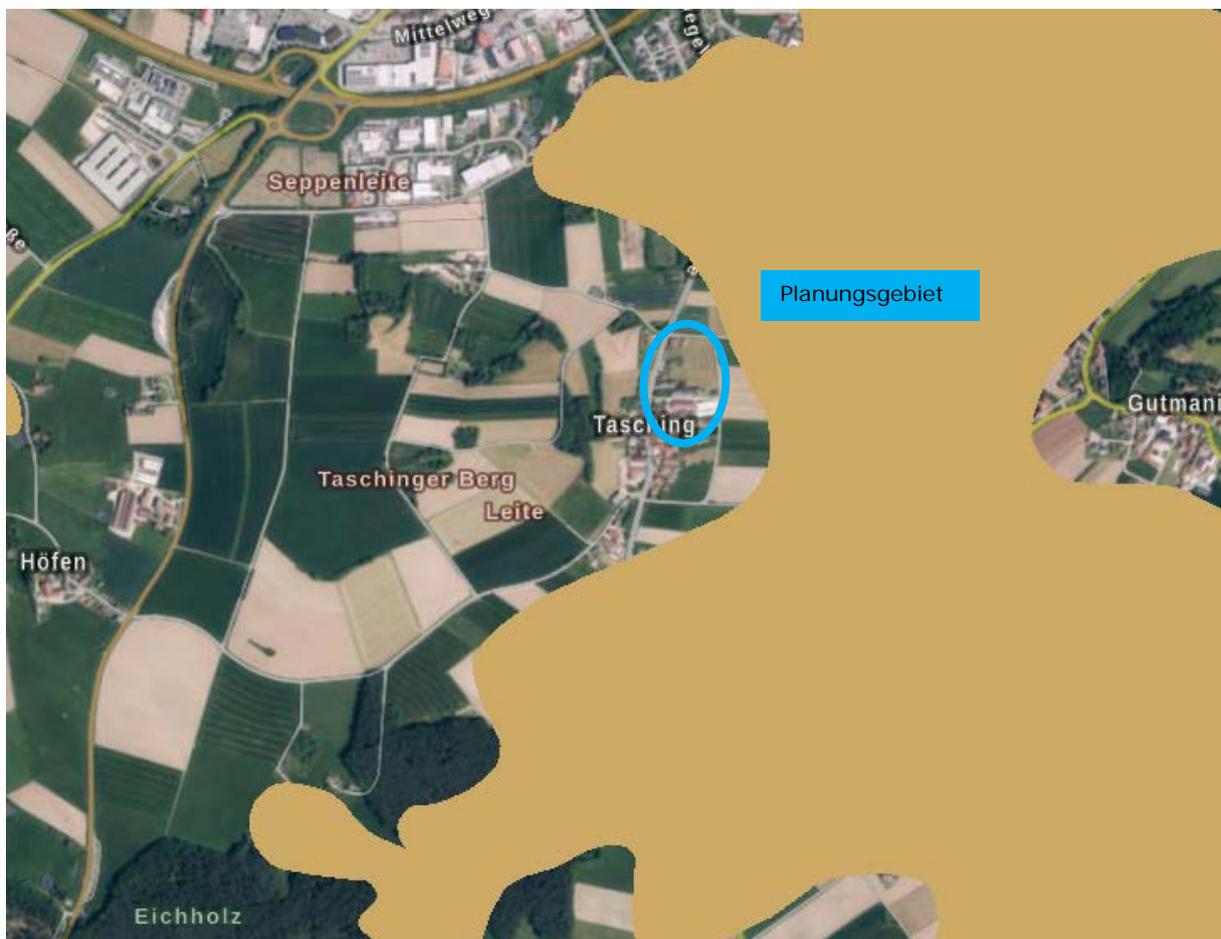


Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Beige: wassersensible Bereiche

¹⁶ (BayernAtlas, BayernAtlas, 2024)

9.1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-3-6842-0040 ("mittelalterlicher Erdstall").¹⁷ 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.

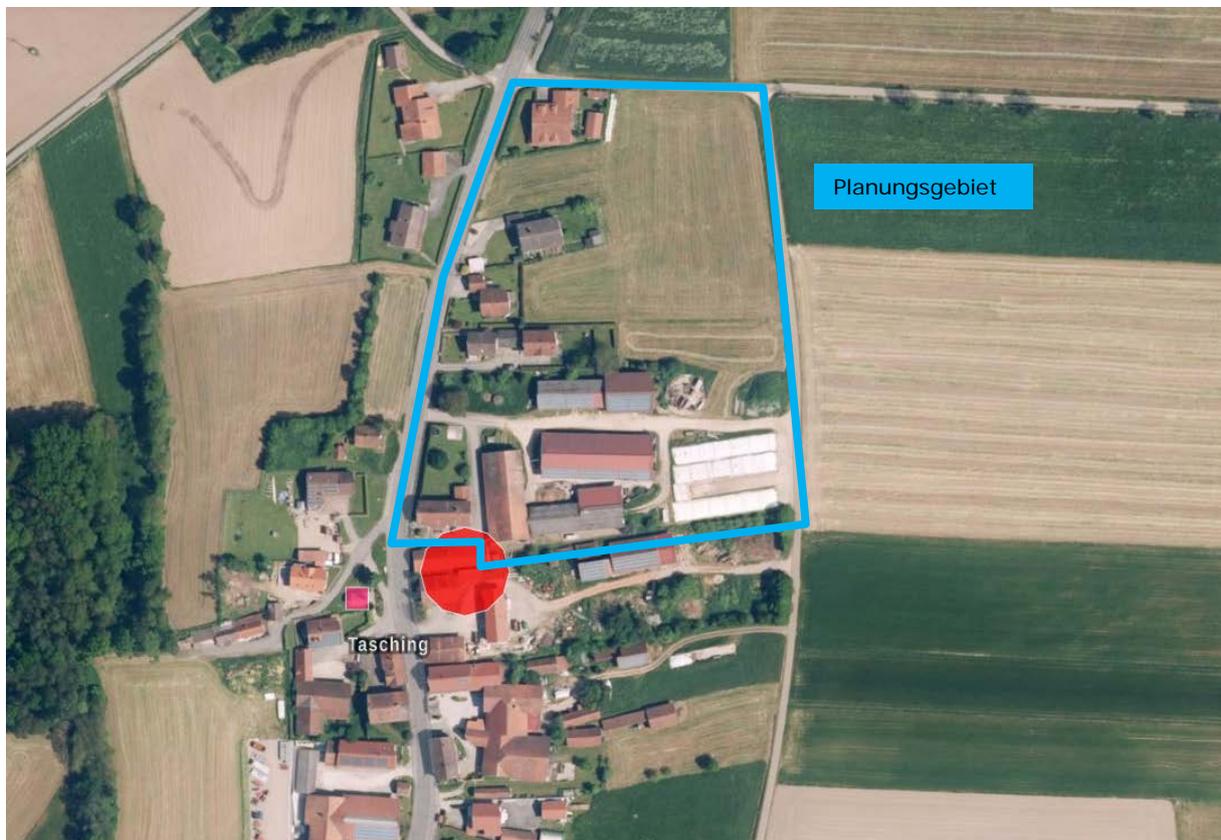


Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

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 überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmal / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für

¹⁷ (BayernAtlas, BayernAtlas, 2024)

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*“).¹⁸ Diese Kapelle ist trotz kleinem Kirchturm vom Planungsgebiet aus nicht sichtbar. Somit kann von einer Beeinträchtigung des Baudenkmals durch die Planung nicht ausgegangen werden.

9.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf der Planungsfläche befindet sich kein kartiertes Biotop, es handelt sich im Bestand auf der Erweiterungsfläche und in den Baulücken um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandfläche. Auf Grund der ausschließlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb dieser Fläche ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben.

Um die westliche Bestandsbebauung befinden sich gepflegte Privatgärten mit Ziergehölzen, einigen Heckenstrukturen und Einzelbäumen junger und mittlerer Ausprägung. Ökologisch wertvolle Baumbestände, überwiegend Einzelbäume und Obstbäume mittlerer Ausprägung, werden zum Erhalt festgesetzt. Auf Grund der ausschließlich intensiven Nutzung als Privatgarten und Rasenfläche ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten lediglich in den eingrünenden Gehölzstreifen und dem Baumbestand gegeben. Diese werden jedoch erhalten.

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Im Osten der landwirtschaftlichen Hofstelle befinden sich neben den Fahrsilos und Lagerflächen auf einem Erdhaufen eine Brach- bzw. Ruderalfläche (< 5 Jahre). Auch hier ist auf dieser bewirtschafteten Fläche ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben.

Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird deshalb abgesehen.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

¹⁸ (BayernAtlas, BayernAtlas, 2024)

9.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tasching“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 29.101 m².

Diese Fläche entspricht dem für die Dorfgebietsfläche zur Verfügung stehenden Bereich (Bestandsbebauung und zu bebauende Flächen) inklusive der öffentlichen Erschließungsstraße, der öffentlichen Grünfläche sowie der öffentlichen internen Ausgleichsfläche. Da einige Flurstücke im Westen des Geltungsbereiches bereits mit Gebäuden bebaut sind und hier Privatgärten angelegt sind, die nicht verändert werden und sich im Süden des Geltungsbereiches die bestehende Hofstelle mit den Nebenanlagen befindet, werden lediglich die restlichen Bereiche zur Eingriffsermittlung herangezogen. Dies sind der Wirtschaftsweg im Norden, die intensiv genutzten Grünlandflächen im Osten und die Baulücken zwischen der bestehenden Bebauung sowie ein Teilbereich der landwirtschaftlichen Hofstelle mit Grünland und einem Erdhaufen mit Brach- bzw. Ruderalfläche (< 5 Jahre).

Für die Eingriffsflächen auf dem intensiv bewirtschafteten Grünland, auf der waserdurchlässigen Verkehrsfläche und der Brachfläche wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Dieser Zustand ist somit die Nullvariante, von der auszugehen ist.

9.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

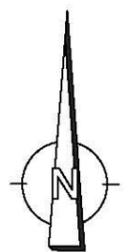
9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Nachfolgend sind die kartierten Einheiten beschrieben, die entsprechenden Abgrenzungen sind dem nachfolgenden Plan 1 Bestand zu entnehmen. Die Bewertung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2003. Die im Eingriffsbereich liegenden Flächen wurden in Anlehnung an den Ausgangszustand nach Liste 1 a bis c, Anlage 1 Leitfaden bewertet.



Legende Bestand

-  Grenze des räumliche Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
-  Eingriffsfläche ca. 11.130 m²
-  Amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
-  Bestandsgebäude
-  intensiv genutzte Grünlandfläche
-  Verkehrsflächen, wasserdurchlässig befestigt
-  Brachflächen (< 5 Jahre alt)



Plan 1: Bestand
M 1 : 1.000

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"Tasching"

Stadt Cham
Landkreis Cham
Regierungsbezirk Oberpfalz

Intensivgrünland

Bei dem Großteil der Planungsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche. Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Dem Intensivgrünland ist eine **geringe Bedeutung (oberer Wert)** für das Schutzgut Arten und Lebensräume beizumessen.

Fläche im Bereich der GRZ 0,35 (Bereich A): 7.203 m²
Fläche im Bereich der GRZ 0,4 (Bereich B) und 0,6 (Bereich C) : 3.306 m²

Brachfläche (< 5 Jahre alt)

Die Brach- bzw. Ruderalfläche auf dem aufgeschütteten Erdhaufen ist artenarm und ist als Lebensgrundlage für sämtliche Tiergruppen als ungünstig zu bezeichnen.

Der Brachfläche kommt in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume eine **geringe Bedeutung (oberer Wert)** zu.

Fläche: 223 m²

Verkehrsfläche, wasserdurchlässig

Die im nördlichen Geltungsbereich gelegene Verkehrsfläche ist wasserdurchlässig befestigt. Daher ist auch hier von einem ungünstigen Lebensraum für Tiere auszugehen. Daher ist dieser Verkehrsfläche eine **geringe Bedeutung (unterer Wert)** für das Schutzgut Arten und Lebensräume beizumessen.

Fläche: 398 m²

Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.

9.2.1.2 Schutzgut Boden

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.

Aus dem UmweltAtlas - Boden Bayern geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vorkommt.¹⁹ Auf die Baugrundbeschreibung unter Punkt 1.6 und den Geotechnischen Bericht wird verwiesen.

Im Rahmen der Erkundungen zum Geotechnischen Bericht Nr. 21181324 vom 08.06.2021 durch die IMH Ingenieurgesellschaft mbH, Hengersberg (sh. Anlage 2) wurden Bodenproben genommen, die als Z0-Material einzustufen sind. Es sind jedoch Auffüllungen vorhanden.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

9.2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche liegt nicht in einem wassersensiblen Bereich.

¹⁹ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)

Es ist von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

9.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

9.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Tasching und ist bereits durch die bestehende Bebauung östlich der Ortsstraße Tasching als bebaute Siedlungsfläche wahrnehmbar.

Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft und innerhalb des Geltungsbereiches und das landwirtschaftliche Anwesen, besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Wie bereits beschrieben, wird die Planungsfläche überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich gemäß Leitfaden um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften.

Daher ist das Schutzgut Landschaftsbild gemäß Leitfaden in Liste 1a mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

9.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Das Gebiet befindet sich im Anschluss an den nordöstlichen Ortsrand von Tasching. Innerhalb der betrachteten Eingriffsfläche befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Im Bestand der Eingriffsfläche gehen von der Planungsfläche lediglich die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm aus.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "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 immissionsschutztechnische Gutachten- Luftreinhalteamt Nr. CHA-6894-01 / 6894-01_E02 vom 29.05.2024

durch Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, liegt den Unterlagen bei.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

9.2.1.7 Schutzgut Fläche

Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an die bestehende Bebauung und Infrastruktur kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden.

Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

9.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

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.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 9.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist mit **hoher Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

9.2.1.9 Natura 2000-Gebiete

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

9.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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 bekannt bzw. zu erwarten.

9.2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal im Freispiegel, der sich unter der geplanten westlichen Erschließungsstraße befindet, zuzuführen.

Im Bestand des Eingriffs handelt es sich überwiegend um nichtversiegelte Grünlandflächen, eine wasserdurchlässige Straßenverkehrsfläche und eine Brachfläche. Das Regenwasser versickert.

9.2.1.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Einwirkungen von außen auf das Gebiet

Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Aufgrund der im Bebauungsplan geplanten zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Damit ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a - d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für Risiken oder potenzielle Gefährdungen erkennbar.

Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

Von Nutzungen im Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

Ingenieurgeologische Gefahren

Cham befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.

Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet selbst liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Eine Gefahr für Hochwasser und ein damit verbundener Grundwasseranstieg ist ebenfalls nicht anzunehmen.

Gefahr durch Starkregenereignisse

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden.

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sollten bis zu dieser Kote wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Die Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu sind die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums zu beachten:

www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser.

Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen:

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Auch § 37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

9.2.1.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die energetischen Anforderungen für Neubauten bezüglich Wärme-, Kälte- und Energiebedarf werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt.

Durch die Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, werden im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Tasching“ Maßnahmen zum Klimaschutz angewandt.

9.2.1.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

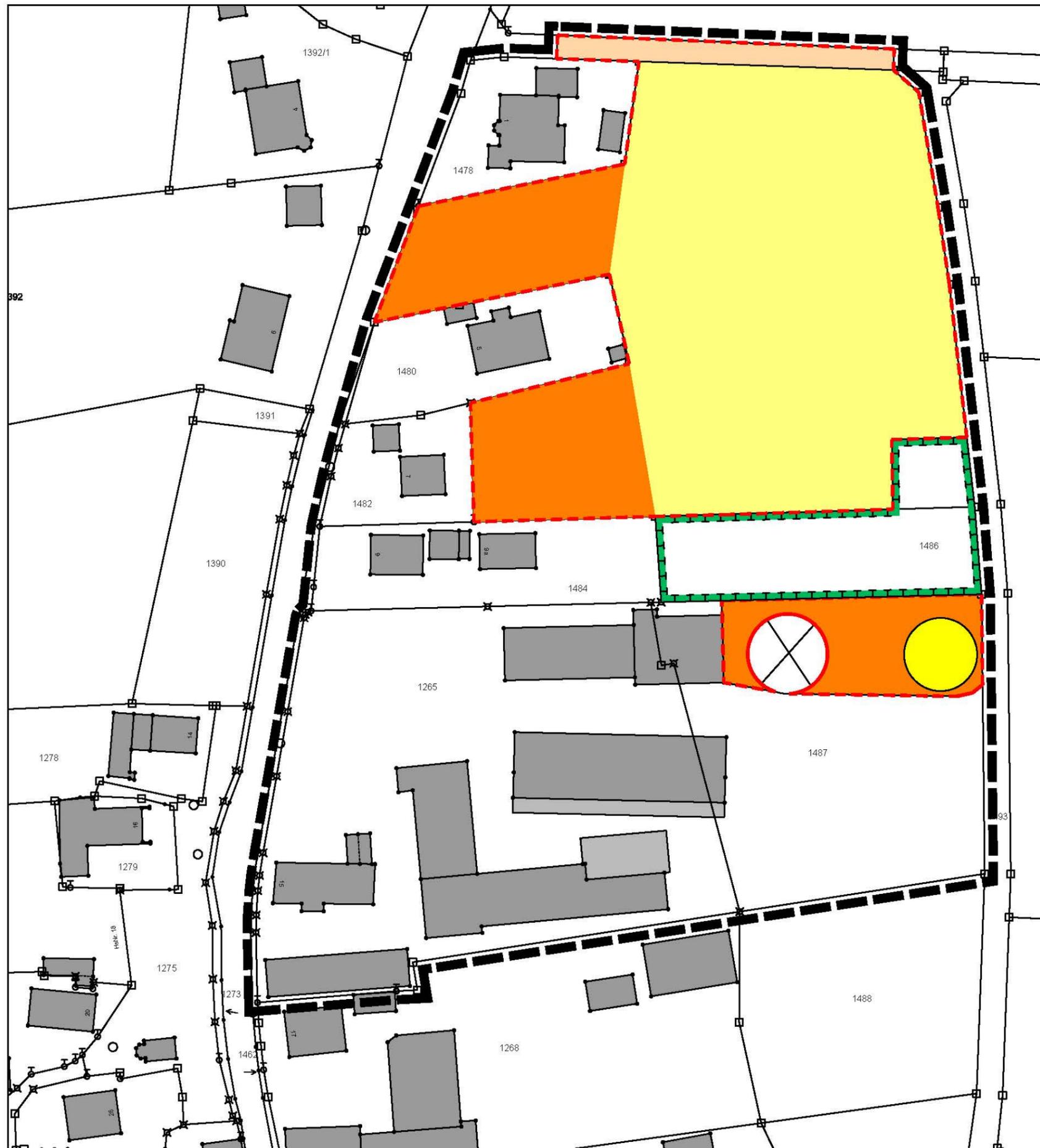
Für die Stadt Cham liegt kein Luftreinhalteplan vor.

Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Dorfgebietsnutzung nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

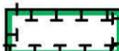
9.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung

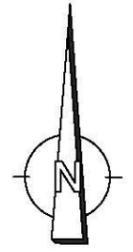
Die einzelnen 5 Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
Intensivgrünland	Intensivgrünland → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlere Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirk-same Luftaus-tauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	ausgeräumte struk-turarme Agrarland-schaften → Gebiet mittlerer Bedeutung (oberer Wert)	Gebiet mit mitt-lerer Bedeutung für Naturhaus-halt und das Landschaftsbild
Brachfläche (< 5 Jahre alt)	Brachfläche (< 5 Jahre alt) → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlere Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirk-same Luftaus-tauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	ausgeräumte struk-turarme Agrarland-schaften → Gebiet mittlerer Bedeutung (oberer Wert)	Gebiet mit mitt-lerer Bedeutung für Naturhaus-halt und das Landschaftsbild
Verkehrsfläche, wasser-durchlässig	Verkehrsfläche, wasserdurchlässig → Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlere Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirk-same Luftaus-tauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	ausgeräumte struk-turarme Agrarland-schaften → Gebiet mittlerer Bedeutung (oberer Wert)	Gebiet mit mitt-lerer Bedeutung für Naturhaus-halt und das Landschaftsbild



Legende:

-  Geltungsbereich
-  Eingriff Intensivgrünland
Eingriffsfläche: 7.203 m²
Kategorie I, Typ B; Faktor 0,25
erforderl. Ausgleichsfläche: 1.801 m²
-  Eingriff Intensivgrünland
Eingriffsfläche: 3.306 m²
Kategorie I, Typ A; Faktor 0,35
erforderl. Ausgleichsfläche: 1.157 m²
-  Eingriff Brachfläche (< 5 Jahre alt)
Eingriffsfläche: 223 m²
Kategorie I, Typ A; Faktor 0,35
erforderl. Ausgleichsfläche: 78 m²
-  Eingriff Verkehrsfläche, wasserdurchlässig
Eingriffsfläche: 398 m²
Kategorie I, Typ B; Faktor 0,25
erforderl. Ausgleichsfläche: 100 m²
-  Flurgrenzen
-  Flurnummer
494
-  interne Ausgleichsfläche 1.755 m² (Streuobstwiese)
-  Eingriffsfläche ca. 11.130 m²
Gesamtbedarf an Kompensationsfläche für Bebauungsplan:
3.136 m²



Plan 2: Eingriff
M 1 : 1.000

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"Tasching"

Stadt Cham
Landkreis Cham
Regierungsbezirk Oberpfalz

9.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als intensiv bewirtschaftetes Grünland, als wasserdurchlässige Verkehrsfläche und Brachfläche genutzt werden. Die mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

9.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich auf die intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche, die wasserdurchlässige Verkehrsfläche und die Brachfläche.

9.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen haben die Planungsflächen nur eine geringe Qualität.

Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. wird diese Fläche zerstört. Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung, das Verbot von Zaunsockeln, sowie Pflanzaufgaben zur Ein- und Durchgrünung. Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

9.3.2 Schutzgut Boden

Die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen werden verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder angeeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich der Bauflächen wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung von max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen können die Auswirkungen weiter vermindern.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

9.3.3 Schutzgut Wasser

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Eine Versickerung ist nach den Erkenntnissen der Baugrunderkundungen 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.

9.3.4 Schutzgut Klima / Luft

Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "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 immissionsschutztechnische Gutachten- Luftreinhalte Nr. CHA-6894-01 / 6894-01_E02 vom 29.05.2024 durch Hock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, liegt den Unterlagen bei.

Als Maßstab zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkung bzw. des Vorliegens von Geruchsbelästigungen und somit schädlicher Umwelteinwirkungen wird Anhang 7 der TA Luft herangezogen. Demnach ist in einem Dorfgebiet ein Immissionswert von 15 % der Jahresstunden zugrunde zu legen.

Gemäß Abbildung 13 und Abbildung 14 sowie Plan 1 in Kapitel 9.2 des Gutachtens wird der Immissionswert für ein Dorfgebiet (15 % der Jahresstunden) auf den überbaubaren Flächen der Bereiche A und B im Plangebiet überwiegend eingehalten. Lediglich auf einer sehr kleinen Teilfläche am südlichen Rand der Parzelle 3 werden Geruchsstundenhäufigkeiten von 16 % der Jahresstunden prognostiziert. Gesamtheitlich betrachtet sind auf Parzelle 3 aufgrund des geringen Flächenanteils mit 16 % keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten; entsprechende Festsetzungen sind nach Auffassung der Verfasser nicht erforderlich.

Am bestehenden Wohnhaus auf der Hofstelle des Tierhaltungsbetriebs werden Geruchsstundenhäufigkeiten von 11 % der Jahresstunden prognostiziert (vgl. Abbildung 13 des Gutachtens), die ausschließlich vom eigenen Betrieb ausgehen.

Gemäß dem Kommentar zu Anhang 7 der TA Luft müssen selbst verursachte Geruchsmissionen nicht betrachtet werden /10/.

Auch wenn auf der Parzelle eine nicht zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörende schutzbedürftige Nutzung entstehen würde, stünde das Vorhaben in keinem immissionsschutzfachlichen Konflikt, da auf dieser Wohnbauparzelle Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 14 % der Jahresstunden hervorgerufen werden und somit der Immissionswert für ein Dorfgebiet eingehalten wird.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass unter der Voraussetzung der Richtigkeit der in Kapitel 3 des Gutachtens vorgestellten Betriebscharakteristik im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Tasching" der Stadt Cham keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsmissionen zu erwarten sind. Gleichzeitig führt die Ausweisung eines Dorfgebiets zu keiner Einschränkung der vorhandenen bzw. genehmigten Betriebsabläufe oder zu einer Gefährdung des Bestandschutzes des landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebs.

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

9.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Tasching und ist bereits durch die bestehende Bebauung östlich der Ortsstraße Tasching als bebaute Siedlungsfläche wahrnehmbar.

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 wird der Geltungsbereich mit einer Ortsrandeingrünung versehen. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

9.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

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. Durch die Entstehung des Dorfgebiets ändert sich an diesem Zustand nichts.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen.

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Westen vorbeiführenden Ortsstraße Tasching vorbelastet.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Lärm sind zu dulden. Die von landwirtschaftlichen Betrieben üblicherweise ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen sind gebietstypisch und daher in der Regel von der dort vorhandenen bzw. geplanten Wohnnutzung hinzunehmen (Tiergeräusche, Lärm von Maschinen sowie Be- und Entlüftungsanlagen, Bewegungsgeräusche von Stall- und Scheunentoren).

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

9.3.7 Schutzgut Fläche

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Dorfgebietsflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur, sowie eine verdichtete Bauweise mit mittelgroßen Bauparzellen ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen und es werden Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

9.3.8 Kultur- und Sachgüter

Die Fläche wird der Kulturlandschaft Cham-Further Senke zugeordnet, einer strukturreichen Kulturlandschaft im süddeutschen Stufenland.²⁰

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.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 9.2.1.8 des Umweltberichts zu entnehmen.

²⁰ (Landschaftssteckbrief - Bundesamt für Naturschutz, 2022)

9.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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 bekannt bzw. zu erwarten.

9.4 Eingriffsberechnung

Anhand der Bestandserfassung und -bewertung des Ausgangszustandes der Schutzgüter im jeweiligen Untersuchungsraum und der Untersuchung der möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde die Intensität des Eingriffs festgesetzt.

Als Eingriffsfläche wird der Bereich auf der intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche, auf der wasserdurchlässigen Verkehrsfläche und auf der Brachfläche (< 5 Jahre) gewertet.

Eingriff:	11.796 m²
Festgesetzte GRZ im MD 0,35:	kleiner gleich 0,35
Festgesetzte GRZ im MD 0,4 bzw. 0,6:	größer 0,35

Auf Grund der Ausweisung einer GRZ mit 0,35 ist dieser Bereich des Vorhabens nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden) zu den Gebieten mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von $\leq 0,35$), Typ B einzuordnen. Für Gebiete geringer Bedeutung (=Kategorie I) bei Typ B ist eine Faktorenspanne von 0,2 – 0,5 angegeben.

Der restliche Bereich, in welchen eine GRZ von 0,4 bzw. von 0,6 festgesetzt ist, ist zu den Gebieten mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von $> 0,35$), Typ A einzuordnen. Für Gebiete geringer Bedeutung (=Kategorie I) bei Typ B ist eine Faktorenspanne von 0,3 – 0,6 angegeben.

Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für das Baugebiet umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen:

- Aufbau einer Ortsrandeingrünung im Norden und Osten
- straßenbegleitende Baumpflanzungen
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen

Das rechtfertigt die Verwendung eines Faktors im unteren Bereich.

Auf Grund der umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen und der weiteren Minimierungsmaßnahmen wird deshalb die Verwendung der Faktoren 0,25 für Typ B und 0,35 für Typ A für die Intensivgrünlandflächen, und für die Brachfläche 0,35

als gerechtfertigt angesehen. Für den Eingriff in die wasserdurchlässige Verkehrsfläche wird ein Faktor von 0,25 als gerechtfertigt angesehen.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

	Kompensationsfaktor aller Schutzgüter	Flächengröße	Kompensationsbedarf
Intensivgrünlandfläche Typ B	0,25	7.203 m ²	1.801 m ²
Intensivgrünlandfläche Typ A	0,35	3.306 m ²	1.157 m ²
Brachfläche (< 5 Jahre alt)	0,35	223 m ²	78 m ²
Verkehrsfläche, wasserdurchlässig	0,25	398 m ²	100 m ²
Ausgleichsflächenbedarf:			3.136 m²

Nach der Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von 11.130 m² in den Naturhaushalt eine Fläche von ca. 3.136 m² erforderlich.

9.5 Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung ist zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt für das Dorfgebiet eine Ausgleichsfläche von ca. 3.136 m² zu erbringen.

Eine Teilfläche kann innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tasching“ als interne Ausgleichsfläche festgesetzt werden.

9.6 Nachweis der Ausgleichsflächen

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde in einer Größe von 3.136 m² nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" von 2003 berechnet.

Eine Teilfläche der erforderlichen Ausgleichsfläche für den Eingriff wird intern auf einer 1.755 m² großen Teilfläche der Flur-Nrn. 1485 und 1486 Gemarkung Altenmarkt erbracht. Durch die geplanten Maßnahmen zur Aufwertung kann ein Faktor von 1,0 angesetzt werden, so dass auf der Fläche ein Ausgleich von 1.755 m² erbracht werden kann.

Der restliche Ausgleich in einer Größe von 1.381 m² wird vom Ökokonto der Stadt Cham auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 780 Gemarkung Thierlstein abgebucht.

Interne Ausgleichsfläche AF

Die Fläche AF hat eine Größe von 1.755 m². Durch die festgesetzten Maßnahmen können auf der Fläche 1.755 m² Ausgleich erbracht werden.

Entwicklungsziel:

ext. Grünland: mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212 / GU651L)

Streuobstwiese: Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutzten Grünland (B432 / Zielzustand der Wiese: GU651L)

Entwicklungsmaßnahmen:

Umwandlung von Intensivgrünland in extensives Grünland

- Umbruch der Wiese
- Ansaat von autochthonem Saatgut für extensive, artenreiche Wiesen; das Saatgut ist so zu wählen, dass sich der Biotoptyp GU651L nach Biotopkartierung entwickeln kann (Regio-Saatgut oder Mähgutübertragung). Bei Mähgutübertragung Abstimmung der Spenderfläche mit der Unteren Natur-schutzbehörde.

Einzelbäume

- Pflanzung von regionaltypischen Obst- und Walnussbäumen (Pflanzqualität: Hoch- bzw. Halbstamm) nach Umbruch, gem. Planzeichen II.6.3.2 unter Beachtung der Pflanzliste IV.3.3
- Pflockfixierung der Hochstämme (Kokosstrick), Anbringung eines Stammschutzes je Hochstamm
- Anwuchspflege der Obstbäume in den ersten 2 Jahren
- Ausgefallene Obstbäume müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden.

Pflegemaßnahmen, nach erfolgreichen Entwicklungsmaßnahmen:

- 2-malige Mahd der extensiven Wiesenfläche, 1. Schnitt ab 15.06., 2. Schnitt nicht vor dem 15.09.
- Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.

9.7 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	<u>Pflanzen</u> Verlust an nicht hochwertigen Vegetationsbeständen	<u>Pflanzen</u> Keine Auswirkungen	<u>Pflanzen</u> Ortsrandeingrünung, Straßenbäume, intensive Ein- und Durchgrünung	<u>Pflanzen</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland, Brachfläche und wasserdurchlässige Verkehrsfläche
	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	<u>Biotope</u> -----	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope im Bestand vorhanden sind
	<u>Tiere/Artenschutz</u> Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung	<u>Tiere/Artenschutz</u> Beeinträchtigung durch Anlagenlärm	<u>Tiere/Artenschutz</u> Ortsrandeingrünung, Straßenbäume, intensive Ein- und Durchgrünung	<u>Tiere/Artenschutz</u> Keine Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland, Brachfläche und wasserdurchlässige Verkehrsfläche
	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> Ortsrandeingrünung, Straßenbäume, intensive Ein- und Durchgrünung	<u>Biologische Vielfalt</u> -----

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Veränderung der Bodenstruktur - Abtrag, Aushub und Umlagerung von Boden - Versiegelung von Flächen 	Keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Andeckung des Oberbodens nach erfolgter Modellierung - Ortsrandeingrünung - Straßenbäume - intensive Ein- und Durchgrünung - Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln 	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland, Brachfläche und wasserdurchlässige Verkehrsfläche; weiterhin Eintrag von Pflanzenbehandlungsmitteln in den Boden
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumen durch Versiegelung 	Keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen zur Ableitung des Niederschlagswassers - Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze 	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland, Brachfläche und wasserdurchlässige Verkehrsfläche; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.
Klima/ Luft	geringfügigen Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	geringfügigen Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr Geruchsbelastung durch bestehende Hofstelle	Ortsrandeingrünung, Straßenbäume, intensive Ein- und Durchgrünung	Keine Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland, Brachfläche und wasserdurchlässige Verkehrsfläche

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
			Festsetzungen zum Geruchsschutz	
Land-schafts-bild	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsrandeingrünung, Straßenbäume, intensive Ein- und Durchgrünung - Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen - Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen 	Keine Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland, Brachfläche und wasser-durchlässige Verkehrsfläche
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - baubedingter Lärm- und Staubentwicklung - geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr <u>Erholung</u> - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - Beeinträchtigung durch bestehenden Straßenverkehrslärm - Geruchsbelastung durch bestehende Hofstelle <u>Erholung</u> - keine	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> Festsetzungen zum Geruchsschutz <u>Erholung</u>	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland, Brachfläche und wasser-durchlässige Verkehrsfläche; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende Ackernutzung

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung	<u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Festsetzung erforderlich	
Fläche	äußerst sparsame Erschließung, kompakte Bauweise		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Bauflächen	Keine Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland, Brachfläche und wasser-durchlässige Verkehrsfläche
Kultur- und Sachgüter	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.		Denkmalrechtliche Erlaubnis	Keine Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland, Brachfläche und wasser-durchlässige Verkehrsfläche
Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	<p>Der in Cham anfallende Abfall wird über die Abfallwirtschaft der Kreiswerke Cham entsorgt.</p> <p>Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal im Freispiegel zuzuführen.</p> <p>Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen und versiegelten Flächen wird über einen öffentlichen Stauraumkanal gedrosselt dem östlich gelegenen Haidbach zugeführt.</p>		- gedrosselte Ableitung in einen Vorfluter	Keine Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland, Brachfläche und wasser-durchlässige Verkehrsfläche

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Schwere Unfälle und Katastrophen	Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland, Brachfläche und wasser-durchlässige Verkehrsfläche
Wechselwirkungen	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 bekannt bzw. zu erwarten.			Keine Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland, Brachfläche und wasser-durchlässige Verkehrsfläche

9.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgute **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Aufbau einer Ortsrandeingrünung im Norden und Osten
- straßenbegleitende Baumpflanzungen
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen

Für das Schutzgut **Wasser** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Retention des Regenwassers und Ableitung in Vorfluter
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauformen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze
-

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Aufbau einer Ortsrandeingrünung im Norden und Osten
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Aufbau einer Ortsrandeingrünung im Norden und Osten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tasching“ werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

9.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen: Die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauffolgenden Frühjahr zu ersetzen.

9.10 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht

nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.

Um die langfristige Entwicklung der Stadt Cham als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist die Weiterentwicklung des Ortsteils Tasching dringend notwendig. Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnbauflächen ist ein dringender Bedarf gegeben.

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohnbauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen. Um dem Bestand gerecht zu werden, wird hier ein Dorfgebiet ausgewiesen.

Das Planungsgebiet liegt in einer ausgeräumten, strukturarmen Agrarlandschaft. Die Stadt Cham erachtet den Verlust an Ackerland durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur als verträglich.

9.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung innerhalb der Erweiterungsfläche des Geltungsbereiches sind auf Grund der Entwicklung der Gesamtanlage auf einer sehr kompakten Fläche nicht gegeben. Städtebauliches Ziel war es, die für Wohnhäuser genutzten Baugrundstücke im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung zu situieren. Die interne Erschließung erfolgt über die Stichstraße von Norden her. Somit ist bereits eine grobe Aufteilung der Fläche gegeben, an der sich die Planung zu orientieren hat.

Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

9.12 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als gering bis mittel eingestuft. Für die Eingriffsbeurteilung wurde als Grundlage der Bayerische Leitfaden verwendet.

Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden. Zum Schutzgut Wasser und Lärm liegen ebenfalls keine Gutachten vor.

Zum Schutzgut Boden wurde ein geotechnischer Bericht Nr. 21181324 vom 08.06.2021 durch die IMH Ingenieurgesellschaft mbH, Hengersberg erstellt. Zum

Schutzgut Luft wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten- Luftreinhal- tung Nr. CHA-6894-01 / 6894-01_E02 vom 29.05.2024 von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut durchgeführt.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

9.13 Zusammenfassung

Um die langfristige Entwicklung der Stadt Cham als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist die Weiterentwicklung des Ortsteils Ta- sching dringend notwendig. Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnbauflächen ist ein dringender Bedarf gegeben.

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohnbauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Er- schließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenver- brauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen. Um dem Bestand gerecht zu werden, wird hier ein Dorfgebiet ausgewiesen.

Der Ortsteil Tasching liegt ca. 3 km südlich der großen Kreisstadt Cham. Die Pla- nungsfläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Ortschaft Tasching. Im Westen wird die Planungsfläche durch die Ortsstraße Tasching und im Norden durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Osten wird die Planungsfläche durch ei- nen weiteren Wirtschaftsweg begrenzt.

Im Süden schließen Wohnbebauung und landwirtschaftliche Anwesen an. Anson- ten ist die nähere Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und kleineren Ortschaften geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Ta- sching“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 29.101 m².

Folgende Flächen der Flur-Nummer der Gemarkung Altenmarkt im Ortsteil Ta- sching werden dabei überplant:

1265, 1478, 1479, 1480, 1482, 1484, 1485, 1486, 1487 und 1501/1 (TF).

Innerhalb der Planungsfläche, die als Dorfgebiet ausgewiesen werden soll, befin- det sich ein landwirtschaftliches Anwesen im Vollerwerb mit Wohngebäude und Nebenanlagen.

Im Westen des Geltungsbereiches befinden sich 1- bis 2-geschossige Wohnge- bäude, überwiegend mit Satteldächern, mit ihren Hausgärten. Dazwischen befin- den sich Baulücken, die intensiv als Grünlandflächen genutzt werden. Bei der nordöstlichen Baulandfläche handelt es sich ebenfalls um eine Grünland- fläche.

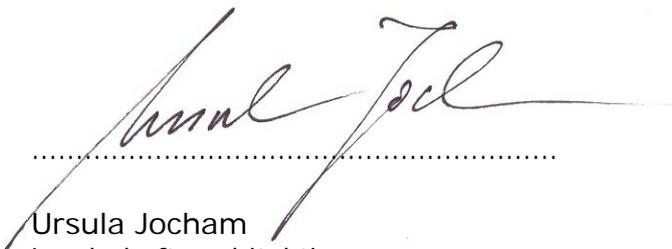
Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Vorausset- zung für die Ausweisung eines Dorfgebiets am nordöstlichen Ortsrand von Ta- sching im direkten Anschluss an die äußeren Siedlungsbereiche des Ortsteils.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden jedoch als gering eingestuft. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als mittel eingestuft. Für die Erholungseignung, sowie für die kleinklimatischen Effekte, ist mit sehr geringen Auswirkungen zu rechnen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden gem. Leitfaden als gering eingestuft. Die Geruchsbelastung aus dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb wurde gutachterlich überprüft und entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Anlieger getroffen. Für das Schutzgut Boden werden die Auswirkungen als hoch eingestuft, da im Süden ein kartiertes Bodendenkmal berührt wird. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild werden als mittel eingestuft.

Trotz der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung und die Gemeindestraße wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper zusätzlich verändert. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Dorfgebietes mit Bäumen und Strauchhecken können die Auswirkungen minimiert werden.

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde in einer Größe von 3.136 m² nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" von 2003 berechnet. Mit der internen Ausgleichsfläche können 1.755 m² ausgeglichen werden. Die noch verbleibende erforderliche Fläche von 1.381 m² wird vom Ökokonto der Stadt Cham auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 780 Gemarkung Thierlstein abgebucht.

Iggensbach, den 10.05.2024



.....
Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

- BauGB, B. (2020). Baugesetzbuch BauGB.
- BayernAtlas, B. S. (2022). *BayernAtlas*. Von <https://geoportal.bayern.de: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).
- DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2021).
- FINWeb*. (2022). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Landschaftssteckbrief - Bundesamt für Naturschutz. (2022). <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe>.
- pnV Bayern, L. (2017). pnV Bayern (Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns).
- Regionalplan 11 - Regensburg. (2020). Regionalplan Regensburg - Region 11.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2022). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	5
Abb. 2: Ansicht von Westen – landwirtschaftliches Anwesen Wohnhaus Tasching 15, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)	6
Abb. 2: Ansicht von Westen – landwirtschaftliches Anwesen Wirtschaftsgebäude Tasching 15, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)	7
Abb. 2: Ansicht von Osten – landwirtschaftliches Anwesen Wirtschaftsgebäude Tasching 15, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)	7
Abb. 2: Ansicht von Nordosten – Grünland und Wohnbebauung, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)	8
Abb. 2: Ansicht von Osten – Grünland und Wohnbebauung, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)	8
Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	11
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 11 – Regensburg, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich	13
Abb. 13: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Cham (schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich	14
Abb. 14: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 2 (Parallelverfahren) der Stadt Cham; (FNP), Darstellung unmaßstäblich	15
Abb. 18: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich	35
Abb. 13: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Cham (schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich	36
Abb. 4: Luftbild mit Darstellung der Landschaftsschutzgebiete; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich	37
Abb. 22: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen (im Bildausschnitt nicht vorhanden); (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich	38
Abb. 23: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich	40
Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	41
Abb. 25: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	42