

Stadt Bad Kötzting

Deckblatt Nr. 38 zum Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzting i.d. Fassung vom 27.03.1992

Planverfasser:



Stadt Bad Kötzting

Markus Hofmann
1. Bürgermeister

Herrenstraße 5
93444 Bad Kötzting
Tel.: 09941/602-0
Fax: 09941/602-130

Planungsstand: 01.08.2023
19.09.2023

Inhalt:**Seite:****A. Planteil mit Verfahrensvermerke****B. Begründung**

1. Einführung	3
1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung	
1.2 Planungsgebiet	
1.3 übergeordnete Planungen	
2. Sachbereiche	9
2.1 Lage im Naturraum	
2.2 Verkehrsräumliche Lage	
2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege	
2.4 Landwirtschaft	
2.5 Forstwirtschaft	
2.6 Flächen für Schutzmaßnahmen	
3. Umweltbericht	10
3.1 Einführung	
3.2 Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	
3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	
3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung	

B. BEGRÜNDUNG

1. EINFÜHRUNG

1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Bad Kötzing beabsichtigt, den gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Hauser Straße“ anzupassen. Mit dem noch aufzustellenden Bebauungsplan „Alte Hauser Straße“ soll dringend benötigtes Bauland für den Wohnungsbau ausgewiesen werden. Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung einer bisher im Außenbereich liegenden Fläche, die sich gemäß dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im direkten Anschluss an vorhandene Siedlungs- und technische Infrastruktureinrichtungen von Bad Kötzing befindet. Es sollen ca. 5 Bauparzellen für den Wohnungsbau geschaffen werden.

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Bad Kötzing, in ca. 800 m Entfernung zur Stadtmitte. Die Flächen sind nach Westen geneigt, mit einer max. Neigung von ca. 14 %. Der Änderungsbereich schließt umlaufend an vorhandene Siedlungsgebiete an und umfasst eine Fläche von ca. 0,77 ha.

Die tatsächliche Einwohnerentwicklung von Bad Kötzing vom 01.01.2015 bis 01.01.2024 steigerte sich von 7.203 auf 7.643 um 440 Personen.

Bevölkerungsstand am 31.12.	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Personen insgesamt	7301	7462	7443	7498	7480	7521	7445	7492	7561	7643
Einwohnerentwicklung		206	187	242	224	227	-76	47	69	82

Die bisherige Einwohnerentwicklung und die prognostizierte Weiterentwicklung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern, Stand August 2021, Berechnungen für die Stadt Bad Kötzing von 2019 bis 2039) sagen für Bad Kötzing einen Anstieg von ca. 5,9 % voraus (ca. 21 Einwohner pro Jahr). (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).

Bevölkerungsstand am 31.12.	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Personen insgesamt	7700	7700	7700	7700	7700	7700	7800	7800	7800	7800

Die Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik zeigt, dass die Vorausberechnung der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2034 um 157 Einwohner auf 7800 Einwohner steigt.

Mit der durchschnittlichen Haushaltsgröße (Einwohner / Anzahl der Wohnung) lässt sich der Bedarfsnachweis für Siedlungsflächen ermitteln.

Bedarfsberechnung der benötigten Wohnungen bis 2034:

	2021	2022	2023	2024
Wohngebäude	2266	2276	2293	2298
Wohnungen in Wohngebäuden	3531	3543	3601	3606
Wohneinheit je Wohngebäude	1,6	1,6	1,6	1,6
Einwohnerzahl	7445	7492	7561	7643
Anzahl Personen je Wohneinheit	2,11	2,11	2,10	2,12
Einwohnerzunahme	-76	47	69	82

Es errechnet sich bei einer Zunahme um 157 Einwohner ein Wohnungsbedarf von insgesamt 74 Wohnungen bis zum Jahr 2034.

Durch die große Zunahme an Home-Office-Arbeitsplätzen gewinnt die Stadt Bad Kötzing als Wohnort zunehmend Attraktivität. Die Bedarfsberechnung, die vorhandene Infrastruktur, die positive wirtschaftliche Entwicklung und die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Bauland sind die Voraussetzung für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes „An der Hauser Straße“.

Dies ist ein deutliches Zeichen der positiven Entwicklung der Stadt. Um diese Entwicklung fortführen zu können, wird Wohnbauland benötigt. Die zur Verfügungstellung von Bauland ist durch die Wahrnehmung von Rückkaufrechten bei unbebauten Grundstücken leider nur sehr selten möglich. Leerstände im Ort, durch die der Bedarf gedeckt werden könnte, sind nicht vorhanden. Ehemals baulich genutzte, brachliegende Flächen sind auch nicht vorhanden. Entsprechende Verdichtungen in vorhandenen Siedlungsbereichen sind auf Grund der vorhandenen Parzellierungs- und Eigentumsverhältnisse ebenfalls nicht möglich. Die Stadt Bad Kötzing verfügt derzeit über keine einzige freie Bauparzelle, die an Bauwillige veräußert werden könnte.

Die bereits vorhandenen WA- und MI-Flächen in der Stadt Bad Kötzing befinden sich fast ausnahmslos in Privatbesitz. Ein Erwerb dieser Flächen durch die Stadt ist derzeit nicht möglich. Jede unbebaute Parzelle in den Baugebieten ist mit einem Bauzwang innerhalb von 5 Jahren belegt, so dass langfristig keine Leerstände zu verzeichnen sind. Auf Grund der topographischen Lage und des Geltungsbereiches der Naturparkverordnung Oberer Bayerischer Wald kann sich der Wohnort Bad Kötzing nur eingeschränkt weiterentwickeln. Damit die Zahl, der nicht nutzbaren Baugrundstücke verringert werden kann, überprüft die Stadt, inwieweit rechtskräftige Bebauungspläne wieder aufgehoben werden können.

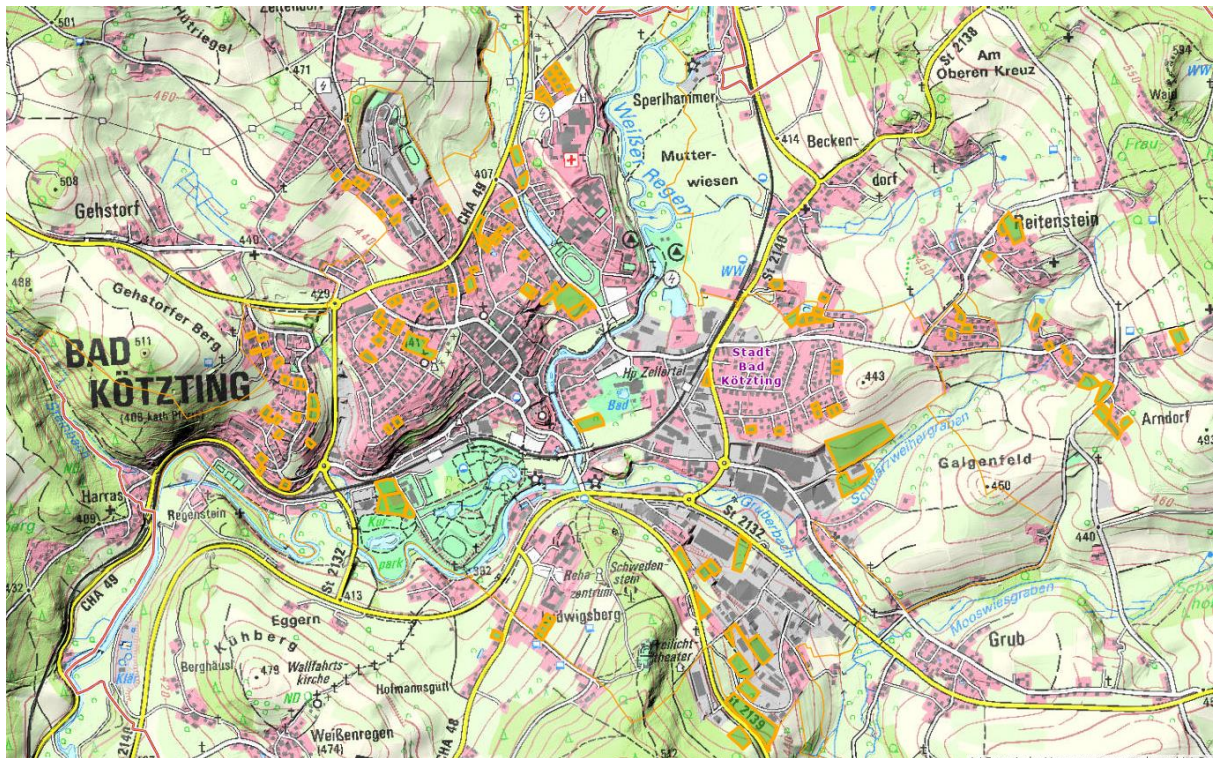


Abb. 1: Baulückenkataster in der Stadt Bad Kötzing, Auszug GIS Landkreis Cham (gelbgrüne Flächen)

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll die Grundlage für die Schaffung von ca. 5 Bauparzellen im Baugebiet „Alte Hauser Straße“ geschaffen werden. Bedingt durch die Lage an der Hauser Straße und dem Zuschnitt des Planungsgebietes lassen sich die möglichen 5 Bauparzellen sehr günstig und wirtschaftlich erschließen. Es wird davon ausgegangen, dass keine neue Erschließungsstraße notwendig sein wird. Es werden somit für neue Verkehrsanlagen keine Flächen versiegelt. Auch die Erschließung mit Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation kann sehr wirtschaftlich umgesetzt werden. Die bereits vorhandene Infrastruktur wird effektiv und nachhaltig genutzt und muss nicht aufwendig erweitert werden.

Der Stadt Bad Kötzing und dem Grundstückseigentümer liegen derzeit bereits mehrere Anfragen für die neuen Bauflächen vor, wobei der überwiegende Teil der Anfragen aus dem Kreis der einheimischen, jungen Bevölkerung stammt.

Um die Entwicklung von Bad Kötzing nicht zum Stillstand zu verurteilen, ist die zur Verfügungstellung von Bauland für junge Familien dringend notwendig.

Ein weiterer wesentlicher Grund für die Ausweisung des Baugebietes in diesem Bereich ist die Bereitstellung des Baulandes. Die betroffenen Grundstücke werden nach Abschluss des Bauleitverfahrens bebaut. Durch die Bereitstellung von Bauland soll auch der Landflucht der jungen Bevölkerung entgegengewirkt werden. Oft findet diese Nachfrage keine freien Flächen im innerörtlichen Bereich, so dass Neuerschließungen am Ortsrand etabliert werden müssen, die sich im Laufe von künftigen Bauleitverfahren weiter verdichten lassen und final einen geschlossenen Ortscharakter erzielen.

Mit der Flächennutzungsplanänderung strebt die Stadt Bad Kötzing eine kontinuierliche, aber in Bezug auf den demographischen Wandel, verhältnismäßige Bevölkerungsentwicklung an. Es soll verhindert werden, dass bauwillige Bürger der Stadt aufgrund fehlender Baumöglichkeiten in andere Gemeinden ausweichen müssen.

Im Sinne einer kontinuierlichen Gemeindeentwicklung zur Sicherung der gemeindlichen Leistungsfähigkeit und der kommunalen öffentlichen Einrichtungen ist die Ausweisung von neuen, attraktiven und bezahlbaren Baumöglichkeiten für Einheimische und Neubürger mehr als gerechtfertigt.

1.2 Planungsgebiet

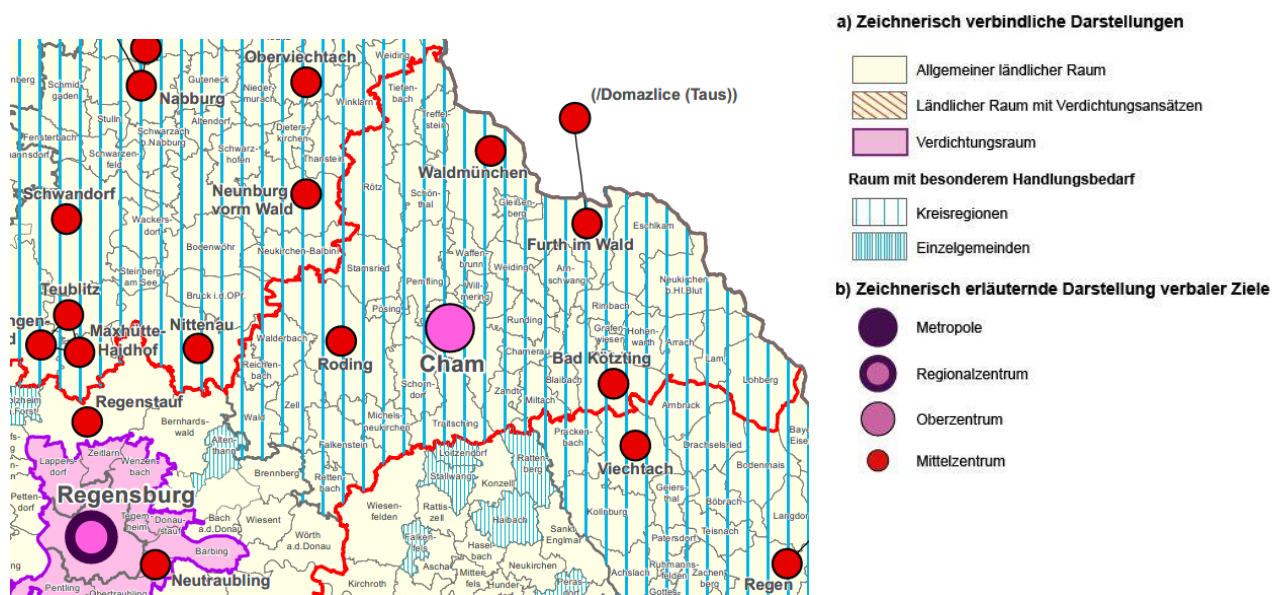


Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Auszug Strukturkarte

Das Planungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ in Bad Kötzing für die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzing liegt in der Gemarkung Bad Kötzing und umfasst eine Fläche von ca. 0,77 ha.

Die Flurnummer 476 der Gemarkung Bad Kötzing entspricht dem Planungsgebiet und soll durch die geplante Flächennutzungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Im Planteil A ist der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan, begrenzt auf das Planungsgebiet mit Umgriff, dargestellt.

1.3 übergeordnete Planungen

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Bad Kötzing ist gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 als Mittelzentrum dargestellt und liegt in der Region 11 – Regensburg. Der gesamte Landkreis Cham und somit auch die Stadt Bad Kötzing ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Ziel des LEP ist es, gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu schaffen. Deshalb wurden u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) im LEP 2023 formuliert:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

Ziel: In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Grundsatz: Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

Ziel: Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Ziel: Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

Grundsatz: Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

Grundsatz: Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

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

1.2.2 Abwanderung vermindern

Grundsatz: Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

Grundsatz: 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.*

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

Grundsatz: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Grundsatz: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Ziel: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

Grundsatz: Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Ziel: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

1.3.2 Regionalplan

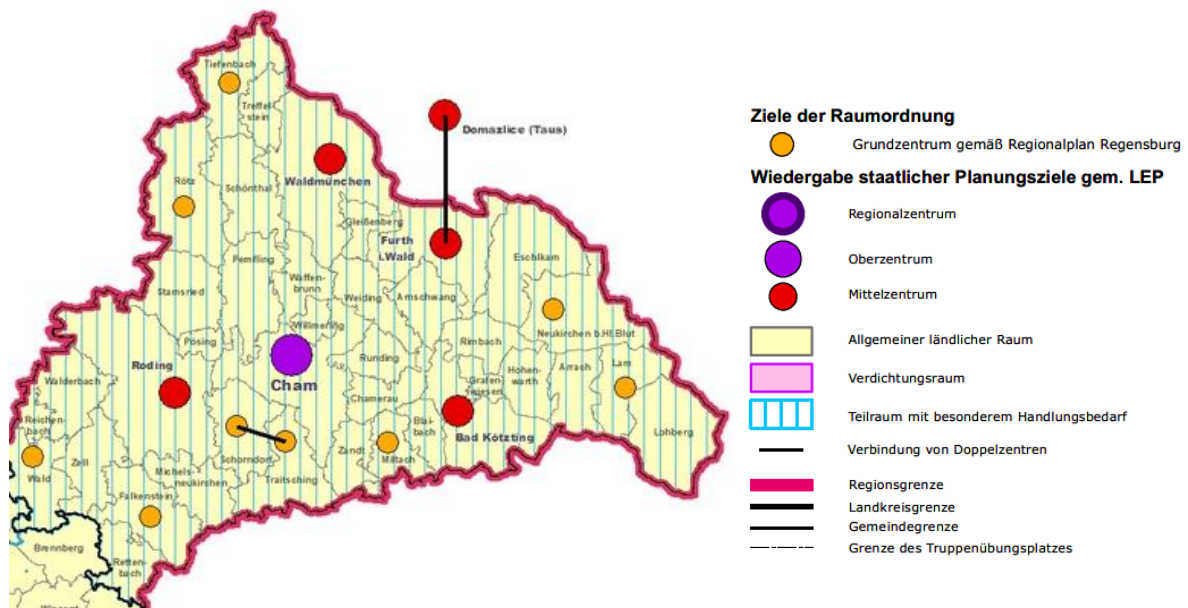


Abb. 3: Regionalplan 11 – Regensburg, Auszug Raumstrukturkarte

Die Stadt Bad Kötzing befindet sich gem. der Gliederung Bayerns in der Region 11 – Regensburg. Bedingt durch die Grenznähe zur Tschechischen Republik gehört sie zu den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden sollen.

In der zweiten Verordnung zur Änderung des Regionalplans Region Regensburg vom 26. Januar 2011 (in Kraft getreten am 01. März 2011) ist die Stadt Bad Kötzing als ländlicher Teilraum bestimmt, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Insgesamt sollen innerörtliche Grünflächen und Verbindungen zur freien Landschaft erhalten und zugänglich gemacht werden. Für Erholungs- und Sportaktivitäten, welche nicht auf die freie Landschaft angewiesen sind, sollen innerhalb der Siedlungsbereiche Anlagen zur Verfügung stehen. Erholungsnutzung soll dort grundsätzlich Vorrang vor störenden anderen Nutzungen erhalten und Erholungsschwerpunkte sollen ausgebaut werden. Bad Kötzing ist als Kneippheilbad weiter auszubauen.

Chancen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Raumes liegen im Tourismus, der im Landkreis Cham eine wichtige Rolle einnimmt. Die Stärkung dieses Wirtschaftszweiges steht unter dem Motto „Qualität statt Quantität“, denn das mengenmäßige Bettenangebot ist in der Regel ausreichend, die Auslastung im Jahresdurchschnitt noch häufig zu gering. Dabei sichert eine natur- und umweltverträgliche Ausrichtung langfristig den Erholungswert der Landschaft. Als Maßnahmen kommen insbesondere die Ergänzung von Freizeiteinrichtungen und Freizeitangeboten zur Saisonverlängerung und Angebote für bestimmte Zielgruppen in Betracht.

2. SACHBEREICHE

2.1 Lage im Naturraum

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

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

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

Hauptfließgewässer der Senke ist der Regen, der sich aus dem Zusammenfluss von Schwarzem und Weißem Regen bildet. Kurz vor dem Zusammenfließen ist der Schwarze Regen zum Blaibacher See aufgestaut. Viele Bereiche des Schwarzen und Weißen Regens sind jedoch als weitgehend naturnah zu bezeichnen. Der Weiße Regen entsteht durch die Zusammenflüsse zahlreicher Quellbäche aus dem Arbergebiet und dem Osser-Seewand-Kamm und durchfließt als schmaler, sich leicht windender Fluss die Regensenke.

2.2 Verkehrsräumliche Lage

Das Planungsgebiet wird über die Hauser Straße erschlossen.

2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege

Das Planungsgebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet. Das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ ist erst etwa 250 m östlich des Planungsgebietes anzutreffen. Kartierte Biotope befinden sich erst westlich der Kreisstraße CHA 49.

Das FFH-Gebiet „Oberlauf des Weißen Regens bis Kötzing mit Kaitersbachaue“ verläuft stromaufwärts entlang des Weißen Regens nach Norden in etwa 270 m Entfernung.

2.4 Landwirtschaft

Auf den betroffenen Flurnummern herrscht derzeit Landwirtschaft mit intensiver Grünlandnutzung vor.

2.5 Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

2.6 Flächen für Schutzmaßnahmen

Unter Schutz stehende Landschaftsteile sind von der geplanten Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

3. UMWELTBERICHT

3.1 Einführung

In der Stadt Bad Kötzting sollen durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes dringend benötigte Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen werden. Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Bad Kötzting direkt westlich des Krankenhauses. Im Süden und Norden des Planungsgebietes grenzen bestehende Bebauung und die Kreisstraße CHA 49 im Westen an.

Als umweltrelevante Ziele sind neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und der Immissionsschutz-Gesetzgebung insbesondere ökologisch optimierte Lösungen der Freianlagen in Verbindung mit dem bestehenden Landschaftsgebiet und Biotopflächen zu nennen.

3.2 Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.2.1 Schutzgut Wasser

Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch das geplante Allgemeine Wohngebiet nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird hier bei max. 0,35 anzusiedeln sein. Die bisher weitgehend unbeeinträchtigte Versickerung der Niederschläge auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die Versiegelung, wie sie durch das geplante Baugebiet beabsichtigt ist, gestört. Aufgrund der Hanglage sind im Planungsgebiet jedoch nur Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Aufgrund des Anschlusses an die städtische Kanalisation sind im Planungsgebiet Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.2.2 Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen durch die bestehende Nähe zur Kreisstraße CHA 49 im Westen vorbelastet. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Verkehrswegen und Stellplätzen ist in einem geringen Umfang zu erwarten.

Mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der im Westen bestehenden Lärmquellen sind keine erheblichen Belastungen für diese angrenzenden Gebiete und auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.2.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Nicht vorhanden.

3.2.4 Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet besteht der Untergrund aus leichtem bis mittelschweren, lösbaaren Boden. Der Untergrund erschwert die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort.

Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung werden landwirtschaftlich genutzte Böden überbaut und natürliche Bodenschichten zerstört. Durch die Anlage von Ausgleichsflächen in- und außerhalb des Planungsgebietes und die damit verbundene Aufwertung dieser Bereiche sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.2.5 Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich wird überwiegend durch landwirtschaftliche Grünlandnutzung geprägt. Das Planungsgebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise auf intensiv genutztem Grünland auftreten, beherrscht. Die Artenzusammensetzung weist auf regelmäßige hohe Düngergaben hin. Daher ist eine spezielle Lebensraumfunktion für Tier und Pflanzenarten nicht gegeben. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird keine saP durchgeführt. Diese ist im Rahmen der Bebauungsplanung durchzuführen, wobei zu prüfen ist, ob eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG gegeben ist.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes. Das FFH-Gebiet Nr. 6844-371 „Oberlauf des Weißen Regens bis Kötzing mit Kaitersbachaue“ ist nach Osten etwa 260 m entfernt. Aufgrund der räumlichen Entfernung der Planungsgebiete ist eine Beeinträchtigung des FFH-Schutzgebietes auszuschließen.

Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als geringe Erheblichkeit einzustufen. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgen für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Bei der Grünordnung werden heimische Gehölze verwendet.

3.2.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Regensenke“. Dieser Landschaftsraum wird durch zahlreiche Bachläufe gegliedert, die zum Regen hin entwässern. Das Relief weist verschiedene Hügelformen und Senken auf, wie sie für den Bayerischen Wald typisch sind.

Außerhalb der Waldflächen, die vorwiegend mit Fichte und Buche bestockt sind, herrscht Grün- oder Ackerlandnutzung vor.

Der überplante Bereich grenzt im Süden, Norden und Osten an bestehende Bebauung an. Im Westen grenzt das Planungsgebiet an die Kreisstraße CHA 49 an.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar. Es werden Festsetzungen zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie durch die geplante Flächennutzungsplanänderung entstehen, werden durch umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen möglichst geringgehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden so weit als möglich reduziert.

Hierzu dienen vor allem die Eingrünung des Planungsgebietes und eine Beibehaltung der gegenwärtigen Grünanlagen.

3.3.1 Schutzgut Wasser

- Örtliche Versickerung durch wassergebundene Wege und Abführung des Oberflächenwasser in die Grünflächen,
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten

3.3.2 Schutzgut Mensch

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen stets ausgenutzt werden.

3.3.3 Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Schichtengerechte Lagerung und Wiedereinbau der unterschiedlichen Bodenhorizonte während der Bauphase.

3.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen in der Eingrünung
- Verwendung von insektenfreundlicher und energiesparender, warmweißer LED-Beleuchtung
- Bei Einzäunungen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einhalten, damit Wechselbeziehungen von Kleintieren zur freien Landschaft gefördert werden können.
- Bepflanzung der Böschungen mit freiwachsenden Sträuchern

3.3.5 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Landschaftliche Einbindung durch eine dichte Sichtschutzpflanzung an den ost- und südlichen Rändern des Baugebiets.
- Festsetzung der zulässigen Abgrabungen und Auffüllungen

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt mit den Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Kultur und Sachgüter	nicht betroffen
Boden	geringe Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	geringe Erheblichkeit
Landschaftsstruktur und Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit