

# Stadt Cham

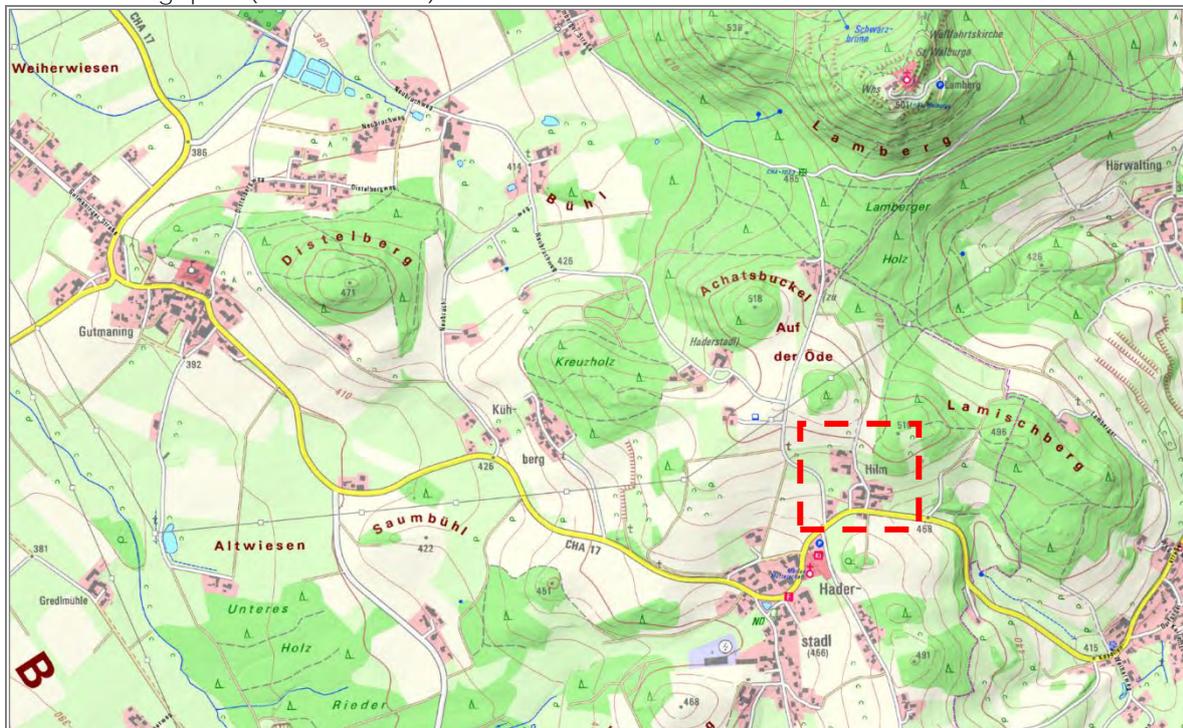
Landkreis Cham



## Bebauungsplan "MDW Hilm"

**VORENTWURF**

Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab)



### Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3306\_Begr

Index

A 13.11.2024

Garnhartner Schober Spörl

Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Dipl.-Ing.º

Büro Passau 94032, Heuwinkel 1 • Fon: 0851.49079766

E-Mail: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

G+2S

## Inhaltsverzeichnis:

1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Plangebiet	4
3	Kennzahlen der Planung	6
4	Landesplanung, Städtebau, Denkmalpflege	7
5	Erschließung	9
6	Grünordnung	10
7	Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)	12
7.1	Planungsziele und Planinhalt	12
7.2	Ziele des Umweltschutzes	12
7.3	Prüfungsmethoden und Probleme	14
7.4	Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter	15
7.5	Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen	22
7.6	Eingriff, Vermeidung und Ausgleich	23
7.7	Umweltprognose bei Nichtdurchführung	25
7.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	25
7.9	Monitoring	26
7.10	Zusammenfassung Umweltbericht	26

## Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Übersichts-Lageplan (maßstabslos; Plangebiet markiert) .....	4
Abbildung 2: rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan (maßstabslos).....	5
Abbildung 3: Eingriffsbewertung (ohne Maßstab) .....	24

## Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Liste heimischer Laubbäume .....	10
Tabelle 2: Liste heimischer Sträucher .....	10
Tabelle 3: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation .....	14
Tabelle 4: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen .....	15
Tabelle 5: Eingriffsbilanz .....	25

# 1 Erfordernis und Ziele der Planung

---

Die Stadt Cham möchte am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde im Ortsteil Hilm auf der Flurnummern 384, 384/1 (Teilfläche) und 386/2 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Haderstadl ein neues dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO entwickeln und dazu einen Bebauungsplan aufstellen.

Ziel der Planung ist insbesondere die Schaffung von Wohnraum, um die langfristige Entwicklung der Gemeinde als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können ist eine Neuausweisung eines Wohngebietes notwendig. Dabei soll besondere Rücksicht auf den Ortsrandbereich genommen werden, eine sparsame Erschließung und eine Einbindung in die Landschaft durch Bepflanzungen sind vorgesehen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist durch die geplante Bebauung nicht in Frage gestellt.

Kapitel 7 stellt den Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB dar.

## 2 Plangebiet

---

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Oberpfälzer und Bayerischer Wald (D63)“, in der Untereinheit „Regensnke (404)“. Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtgebietes Cham auf den Flurnummern 384, 384/1 (Teilfläche) und 386/2 (Teilfläche), Gemarkung Haderstadt. Es umfasst eine Gesamtfläche von 0,77 Hektar und grenzt nördlich an den Gemeindeteil Haderstadt an. In etwa 2 km östlicher Richtung verläuft die Bundesstraße B85.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland, sowie um bestehende Bebauung.

Abbildung 1: Übersichts-Lageplan (maßstabslos; Plangebiet markiert)



Abbildung 2: rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan (maßstabslos)



### 3 Kennzahlen der Planung

---

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan	7707 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	934 m <sup>2</sup>
Grünflächen	35 m <sup>2</sup>
Wohnbauland	6853 m <sup>2</sup>
Darin	
Überbaubare Grundstücksflächen	4152 m <sup>2</sup>
Flächen mit Anpflanzungen	98 m <sup>2</sup>

## 4 Landesplanung, Städtebau, Denkmalpflege

---

Das Plangebiet ist im nordöstlichen Teil bereits teilweise mit einem Gehöft bebaut. Der bisherige Flächennutzungsplan stellt auf der Fläche des Geltungsbereich Außenbereichsflächen, sowie Grünland als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Das Ziel besteht darin neuen Wohnraum zu schaffen, um die langfristige Entwicklung der Gemeinde als wertvollen Wohnstandort in Zukunft zu gewährleisten.

Als **Art der baulichen Nutzung** wurde im Plangebiet ein dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt, das sich aus der bestehenden Nutzung ableitet. Vorhaben nach § 5a Abs. 3 BauNVO werden nicht ausnahmsweise zugelassen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl GRZ geregelt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO liegt entsprechend der Orientierungswerte der BauNVO bei 0,3. Dies wird zur Ausnutzung der innerörtlich gelegenen Plangebietes als angemessen gesehen. Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Die zulässigen **Wandhöhen** sind abhängig vom Gebäudetyp. Für Gebäudetyp A sind auf den nördlichen Bauparzellen 7,8 m Wandhöhe und auf den südlichen 7,2 m Wandhöhe zulässig. Für Gebäudetyp B reduzieren sich diese Maße um je 1,1 m auf 6,7 m in den nördlichen und 6,1 m in den südlichen Bauparzellen. Unterer Bezugspunkt dafür ist die auf die Länge der betreffenden Wand bezogene mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

Es sind nur Einzelhäuser als **Bauweise** zulässig.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** (Baugrenze) wurde an die Vorhabenplanung angepasst. Insgesamt umfasst die Baugrenze 4152 m<sup>2</sup>. Nebenanlagen (z.B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, etc.) im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des Art. 6 Abs. 7 BayBO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Als **Dachformen** sind Sattel- und Walmdächer, sowie Pultdächer zulässig. Bei Pultdächern ist der First nur parallel zum Hang zulässig. Walmdächer sind mit einer Firstlänge von mindestens 3 m auszubilden. Bei Nebengebäuden und Garagen sind auch Flachdächer als Dachform zulässig. Diese müssen begrünt werden.

Die zulässige **Dachneigung** ist abhängig vom Gebäudetyp. Für Gebäudetyp A ist eine Neigung von 14-24° bei Sattel- und Walmdächern zulässig. Bei Gebäudetyp B sind bei den entsprechenden Dachtypen Neigungen von 25-35° zulässig. Unabhängig von dem Gebäudetyp sind Pultdächer mit einer Neigung  $\geq 12^\circ$  auszubilden.

**Stellplätze und Garagenzufahrten** dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

**Einfriedungen** sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände, jedoch nur mit einer Bodenfreiheit von 0,15m zulässig. Von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie müssen sie mindestens 1,0 m Abstand halten. Als Material ist Holz-, Drahtgitter- oder Stabzaun zu verwenden.

**Geländeänderungen** in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,8 Meter zulässig, um eine effiziente Ausnutzung des innerörtlichen Grundstücks für Wohnzwecke zu ermöglichen. Sollten die Auffüllmaßnahmen nicht im Massenausgleich mit den erforderlichen Abgrabungen und Baugrubenaushüben erfolgen können, sind für das externe Material die Anforderungen des LAGA M20 Merkblattes, Stand 1997, einschlägig und zu beachten. Die maximale Böschungsneigung beträgt 1:1,5 und Gebäudeunabhängige Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze aufweisen, sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig und in Naturstein auszubilden.

Im Bereich Plangebietes sind keine **Baudenkmale** oder **Bodendenkmale** bekannt, dennoch wird auf die Meldepflicht bei Funden gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

## 5 Erschließung

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Westen an eine bestehende Gemeindeverbindungsstraße auf der Fl.Nr. 146 Gmkg. Haderstadl an. Auf diesem Weg erfolgt die Erschließung der Parzellen GS2 bis GS8. Die östlich gelegene Bauparzelle GS2 wird über den landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg auf Fl.Nr. 386/2 Gmkg. Haderstadl erschlossen. Über beide Alternativen erfolgt eine zügige Anbindung an die Kreisstraße Cham17 und damit an die östlich gelegene Bundesstraße B85. Als Anschluss an die Ortsdurchfahrt ist eine neue Erschließungsstraße mit einer Wendefläche für 3-achsige Müllfahrzeuge (Wendehammer) geplant. Aufgrund der geringen Zahl an erschlossenen Anwesen und zur Schonung von Grund und Boden, wurde hier von einer Ausführung der größer dimensionierten Wendeanlage abgesehen.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit **Trink- und Brauchwasser** sowie **Löschwasser** für den Grundschutz (Spende mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden) wird aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz der Stadt Cham bereitgestellt. Der Ortsteil selbst ist an das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald angeschlossen. Wasserschutzgebiete sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss an die Kanalisation und damit an das bestehende Vakuumsystem für Schmutzwasser angeschlossen werden, um eine Entsorgung des anfallenden **Abwassers** sicherzustellen.

Die **Versickerungsmöglichkeiten** anfallender Niederschläge werden im Rahmen eines Baugrundgutachtens geprüft.

Ein Anschluss an das **Gas-Netz** ist derzeit nicht vorgesehen.

Die **Stromversorgung** wird über einen neu zu errichtenden Trafo gewährleistet.

Die **Energieversorgung** ist von jedem Wohnhaus jeweils eigenständig, beispielsweise in Form von Photovoltaik-Anlagen oder Wärmepumpen, vorzusehen.

## 6 Grünordnung

---

Das Plangebiet liegt im Naturraum D63 – Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Untereinheit 404 Regensenke. Die potentielle natürliche Vegetation (PNV) ist Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald (L5gT). Die Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes der Landschaft sind zur Vermeidung von Wiederholungen ausschließlich im Kapitel Umwelt und Landschaft wieder gegeben.

Geschützte Bestandteile des Naturhaushaltes, sowie sonstige amtlich kartierte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich besteht aus einer mäßig extensiven, artenreicheren Wiese (G212).

An der Grenze des nordöstlichen Geltungsbereiches befindet sich eine Baumgruppe mit überwiegend standortheimischen Gehölzen (B213). Sofern diese aufgrund der geplanten Bebauung nicht zu erhalten ist, wird die Baumgruppe gemäß Festsetzung an geeigneter Stelle und adäquater Pflanzqualität (Bäume Hochstamm 3xv 18/20; Obstbäume Hoch - oder Halbstamm 3xv 16/18) im Baugrundstück ersetzt (vgl. Tab. 2). Die Pflanzung von Bäumen erfolgt in jeweils mindestens 10 Quadratmeter offenen und mindestens 16 Quadratmeter durchwurzelbaren Boden. Im Nordwesten des Geltungsbereiches erfolgt eine Eingrünung durch eine lockere Strauchpflanzung (1 Stk. / 8 m<sup>2</sup>) (vgl. Tab. 2).

*Tabelle 1: Liste heimischer Laubbäume*

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sal-Weide	Salix caprea
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
sowie Obstbäume heimischer Arten und Sorten	

*Tabelle 2: Liste heimischer Sträucher*

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Gemeine Hundsrose

Viburnum lantana  
Viburnum opulus

Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball

Nach § 40 BNatSchG sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden, d.h. es sollen Pflanzen verwendet werden, die ihren genetischen Ursprung in dem entsprechenden Gebiet haben (gebietseigene Herkunft). Im Geltungsbereich entspricht dies der Herkunft 19 – Bayerischer und Oberpfälzer Wald.

Für Ausgleichsflächen ist die Verwendung von gebietseigenem Pflanzmaterial bindend. Gebietseigen werden Gehölze dann genannt, wenn sie sich in einem bestimmten Naturraum in vielen Generationsfolgen vermehrt haben. Bei gebietseigenem Saatgut handelt es sich um Wildformen von hauptsächlich Gräsern und Kräutern aus definierten Herkunftsgebieten.

## 7 Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)

### 7.1 Planungsziele und Planinhalt

#### 7.1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Die Stadt Cham möchte am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde im Ortsteil Hilm auf der Flurnummern 384, 384/1 (Teilfläche) und 386/2 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Haderstadl ,ein neues dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO entwickeln und dazu einen Bebauungsplan aufstellen.

Ziel der Planung ist insbesondere die Schaffung von Wohnraum. Um die langfristige Entwicklung der Gemeinde als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können ist eine Neuausweisung eines Wohngebietes notwendig. Dabei soll besondere Rücksicht auf den Ortsrandbereich genommen werden, eine sparsame Erschließung und eine Einbindung in die Landschaft durch Bepflanzungen sind vorgesehen

#### Festsetzungen des Bebauungsplanes, Standorte, Flächenbedarf

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von 0,77 Hektar befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtgebietes Cham auf den Flurnummern 384, 384/1 (Teilfläche) und 386/2 (Teilfläche), Gemarkung Haderstadl. Es grenzt nördlich an den Gemeindeteil Haderstadl an. In etwa 2 km östlicher Richtung verläuft die Bundesstraße B85.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland, sowie um bestehende Bebauung.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

### 7.2 Ziele des Umweltschutzes

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere nachfolgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

1	Gesetzesgrundlage	Ziel	Betroffenheit
2	§ 1 EEG 2023	(1) Ziel dieses Gesetzes ist insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes die Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung, die vollständig auf erneuerbaren Energien beruht. (2) Zur Erreichung des Ziels nach Absatz 1 soll der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch im Staatsgebiet der Bundesrepublik Deutschland einschließlich der deutschen ausschließlichen Wirtschaftszone (Bundesgebiet) auf mindestens 80 Prozent im Jahr 2030 gesteigert werden. (3) Der für die Erreichung des Ziels nach Absatz 2 erforderliche Ausbau der erneuerbaren Energien soll stetig, kosteneffizient, umweltverträglich und netzverträglich erfolgen.	-
3	1.3.1 (G) LEP 2023	- Auf die Klimaneutralität soll hingewirkt werden. - Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs sowie durch	X

		die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien, wie auch nachwachsender und Sekundär-Rohstoffe. - Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden	
4	1.3.2 (G) LEP 2023	- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.	
5	3.1.1 (G) LEP 2023	- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. - Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	X
6	3.1.3 (G) LEP 2023	Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.	X
7	3.3 (G) LEP 2023	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	X
8	3.3 (Z) LEP 2023	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.	X
9	7.1.1 (G) LEP 2023	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.	X
10	7.1.6 (G) LEP 2023	Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.	X
11	A.I.1 RP12	Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft.	X
12	B.I.2.5.1 RP12	Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.	X
13	B.I.2.5.2 RP12	Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.	X
14	B.II.1.3 RP12	Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.	X
15	§1a(2) BauGB	<b>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ...</b>	X
16	§1a(3) BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des (...) sind in der Abwägung (...) zu berücksichtigen.	X
17	§1a(5) BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	X
18	§202 BauGB	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	X
19	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (Populationen, Biotope).	X
20	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.	X
21	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.	X

22	§39(1) BNatschG	Schutz wildlebender Tiere, Pflanzen, Lebensstätten.	X
23	§44(1) BNatschG	Zugriffsverbot auf besonders / streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.	X
24	§50 BImSchG	Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfallauswirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete (...) vermieden werden.	X
25	§1 BBodSchG	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. (...)	X
26	Landschaftsplan	Keine spezifischen Vorgaben.	X

X = Ziel wurde in der Planung berücksichtigt; - = Planung nicht von Ziel betroffen

### 7.3 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientieren sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem in drei ordinalen Stufen, (siehe Tabelle 4).

Tabelle 3: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	TYP A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	TYP B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I unterer Wert Gebiete mit sehr geringer Bedeutung	Feld A I unten 0,3 – 0,5	Feld B I unten 0,2 – 0,4
Kategorie I oberer Wert Gebiete mit geringer Bedeutung	Feld A I oben 0,4 – 0,6	Feld B I oben 0,3 – 0,5
Kategorie II unterer Wert Gebiete mit mittlerer Bedeutung	Feld A II unten 0,8 – 0,9	Feld B II unten 0,5 – 0,7
Kategorie II oberer Wert Gebiete mit hoher Bedeutung	Feld A II oben 0,9 – 1,0	Feld B II oben 0,6 – 0,8
Kategorie III oberer Wert Gebiete mit sehr hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – 3,0

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht erheblich / mäßig erheblich / erheblich) sind dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

### 7.4 Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltschutzgüter betroffen sein könnten. Soweit aus Gründen der Darstellbarkeit die Wirkungen insbesondere bei einem Schutzgut zusammenfassend dargelegt wird sind andere in Klammern angegeben.

Tabelle 4: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

Schutzgüter		Menschen	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Wirkfaktoren											
Anlage	Flächenneuversiegelung		X	X	X		X	X			
	Rodung von Gehölzen und damit einhergehend Verlust von Lebensräumen		X	X							
	Verlust landwirtschaftlicher Fläche mit landkreisweit überdurchschnittlicher Bodengüte					X					
Bau	Temporäre Beeinträchtigung durch Baustellenlärm- und Einrichtungen	X	X	X	X				X		
	Eingriff in den Bodenkörper					X					
	Abtrag von Oberboden					X					

Nachfolgend werden zunächst die Zustände der Umweltschutzgüter auch im Hinblick auf den Wirkraum der Wirkfaktoren beschrieben und bewertet und anschließend die Auswirkungen der prognostizierbaren Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt analysiert und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe dazu Kapitel 7.6.1) bewertet.

### 7.4.1 Schutzgut Menschen

#### Zustand:

Das Plangebiet kann über die angrenzende Gemeindeverbindungsstraße auf Fl.Nr. 146 Gmkg. Haderstadl zügig an die Kreisstraße Cham17 und an die Bundesstraße B85 in etwa 2 km Entfernung angeschlossen werden. Derzeit ist die Kreisstraße Cham17 insgesamt wenig befahren (2311 DTV\_Kfz) und stellt somit keine Immissionsquelle dar. Die Fläche des Geltungsbereiches wird in Teilen als landwirtschaftliches Grünland genutzt; im Nordosten befindet sich bereits existente Bebauung mit den Hausnummern Hilm 11 und Hilm 17. In einer Entfernung von 1,2 km befindet sich nördlich des Plangebietes die Wallfahrtskirche Lamberg. Der Geltungsbereich gehört der Tourismusregion Bayerischer Wald an.

#### Zustandsbewertung

Hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

#### Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Temporäre akustische und optische Beeinträchtigung durch Baustellenlärm und -Einrichtungen
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	-

#### Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die geplante Errichtung eines dörflichen Wohngebietes ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

### 7.4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

#### Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „D63 – Oberpfälzer und Bayerischer Wald“, in der Untereinheit „404 – Regensenke“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Naturpark „Bayerischer Wald“ und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ an. In 110 m östlicher Entfernung liegt das amtlich kartierte Flachlandbiotop „6842-0093-020 – Feldgehölze auf Felsen, Lesesteinen und kleinen Kuppen; Hecken und Grasfluren auf Böschungen, nordwestlich und östlich von Haderstadl“. Andere Schutzgebiete, sowie sonstige Bestandteile des Naturhaushaltes sind im Umfeld der Planung nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich wird derzeit in großen Teilen als extensive und artenreiche landwirtschaftliche Grünfläche genutzt (G212). Im Bereich der bestehenden Bebauung liegt ein strukturreicher Privatgarten mit mittelaltem Gehölzbestand (P22) vor. Im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich ein etwa 270 m<sup>2</sup> große Gehölzgruppe überwiegend heimischer und standortgerechter Arten (B312).

### Zustandsbewertung

Hohe Bedeutung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

### Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Temporäre Störung durch Baustellenlärm
Anlagebedingt	Neuinanspruchnahme von Vegetationsfläche, sowie Rodung von Gehölzen und damit Verlust der Lebensräume Wiese und Hecke
Betriebsbedingt	-

### Bewertung Umweltauswirkungen

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

#### 7.4.3 Schutzgut Fläche (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

### Zustand

Beim Plangebiet handelt es sich um unversiegelte 4088 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich genutztes Grünland, sowie teilversiegelte 3507 m<sup>2</sup> Baugrundstück und befestigte 117 m<sup>2</sup> bestehenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich 7712 m<sup>2</sup> Fläche.

### Bewertung des Zustands

Aufgrund der Flächengröße des derzeit unbebauten Grundstücks und damit einhergehend hohen Anteil an Neuinanspruchnahme von Flächen hoher Qualität, weist das Grundstück eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Fläche auf.

### Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Temporär zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen
Anlagebedingt	Trotz der neuen Flächenversiegelung, ist lediglich eine GRZ von 0,3 zulässig. Die Bebauung darf nach § 19 Abs. 3 BauNVO bis zu 45 % der Fläche beanspruchen. Übrige, Nicht bebaute Flächen sind verpflichtend als Wiese, Rasen oder Bepflanzung zu begrünen. Darüber hinaus sind Zufahrten sind gemäß Festsetzung 4.6 wasserdurchlässig zu gestalten und Kiesdeckungen nur bis 5 % der überbauten Fläche zulässig.
Betriebsbedingt	-

### Bewertung der Umweltauswirkungen

Trotz der neuen Flächenversiegelung, ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche aufgrund der GRZ und entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan als Mittel einzustufen.

#### 7.4.4 Schutzgut Boden

##### Zustand:

Der Boden des Geltungsbereichs besteht vorherrschend aus Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol-Braunerde aus (kiesführendem) Sand, gering verbreitet aus Kiessand. Das Rückhaltevermögen für Schwermetalle ist mittel. Die Grünlandzahl liegt für den Geltungsbereich gemäß Reichsbodenschätzung bei 39-46. Dies liegt über dem Durchschnittswert der Acker- und Grünlandzahl des Landkreises Cham. Das Wasserspeichervermögen bei Starkregenereignissen ist hoch.

Der Geltungsbereich weist eine mittlere bis sehr hohe Tragfähigkeit auf und ist in ungestörtem, sowie unverwittertem Zustand ein guter Baugrund.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden anthropogen verändert. Der Boden erfüllt keine wesentliche Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Ein Altlastvorkommen oder -Verdacht ist nicht bekannt.

##### Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist aufgrund der Bodengüte und des Wasserspeichervermögens eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Eingriff in den Bodenkörper notwendig. Jedoch Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassebewegungen, sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
Anlagebedingt	Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche mit Landkreisweit überdurchschnittlicher Bodengüte
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

7.4.5 Schutzgut WasserZustand:

Es befinden sich keine Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete im betroffenen Umgriff des Geltungsbereiches oder dessen Nahbereich. Der Flurabstand zum Grundwasser liegt bei über 20 dm. Die Grundwasserneubildungsrate, sowie die Wasserleitfähigkeit sind insgesamt mittel ausgeprägt. Das Gelände fällt nach Süden ab. Es besteht ein Höhenunterschied von 14 m. Der anstehende Boden weist ein sehr hohes Wasserspeichervermögen bei Starkniederschlägen auf.

Bewertung des Zustandes:

Geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Neuinanspruchnahme von hervorragend wasserfilterndem Grünland und damit Verlust von hochwertiger Versickerungsfläche. Jedoch verpflichtende Begrünung der nicht überbauten Flächen als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) und Begrenzung der zulässigen Kiesdeckungen auf 5 % der überbauten Fläche. Dadurch wird ein großflächiger Verlust von Wasserfilternden Vegetationsbeständen für die Versickerung vermieden.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Mäßig erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

### 7.4.6 Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Der Geltungsbereich ist Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der topographischen Bewegung kann die Kaltluft nach Süden in Richtung Haderstadl abfließen. Gelände und bestehende Waldflächen schließen den Abfluss von Kaltluft in Richtung Zandt, dem nächstgrößeren Siedlungsgebiet, aus.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer fußläufigen Distanz zu Wäldern mit einer Tiefe über 200 m und damit zu einer Frischluftentstehungs-Quelle, weshalb die Naherholung des Geltungsbereichs gewährleistet ist. Frischluft fließt nicht, sondern bleibt lokal in Wäldern gebunden. Die Topographie des Geländes hat darauf keine Auswirkung.

Die nahegelegene Kreisstraße Cham17 ist aufgrund ihres geringen Verkehrsaufkommens zu vernachlässigen.

Immissionsschutzrechtlich relevant ist die genehmigte Milchviehhaltung in Hilm 31. Jedoch liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Mindestabstand von 65 m zu den Stallungen entfernt. Gemäß der genehmigten Planung aus dem Jahr 1975 sind etwa 20 GV zulässig; Auch bei heute angemessenen Bestockungszahlen ist der genannte Abstand nach Ermessen der Abstandsregelung für Rinderhaltungen des Bayerischen Arbeitskreises für „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ ausreichend und keine weitere Untersuchung notwendig.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine hohe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	
Anlagebedingt	Lokalklimatisch geringe Beeinträchtigung durch eine GRZ von 0,3 in Kombination mit verpflichtender Begrünung nicht überbauter Flächen und der Begrenzung von Kiesdeckungen auf 5 % der überbauten Fläche, sowie dem umliegenden, großen Angebot an Freiflächen. Keine signifikanten Veränderungen bezüglich der bioklimatischen Entlastungswirkung in Haderstadl erwartet.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Keine Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft.

### 7.4.7 Schutzgut Landschaft

Zustand:

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ an und liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“. Der Geltungsbereich gehört der Tourismusregion Bayerischer Wald an. Es liegt eine ländliche Prägung mit wenig Bebauung und weitläufigen Landschaften vor. Aufgrund der Topographie beträgt die Sichtweite in Richtung Süden bis Südwesten 5-6 km. Der Geltungsbereich selbst ist aufgrund umliegender Gehölze wenig einsehbar.

Zustandsbewertung:

Das Plangebiet weist eine hohe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	Temporäre akustische und optische Beeinträchtigung durch Baustellenlärm und -Einrichtungen
Anlagebe- dingt	Durch die Ausweisung eines Dörflichen Wohnens wird das Landschaftsbild nicht nachteilig Beeinträchtigt  Eingrünung im Westen des Geltungsbereichs durch eine lockere Strauchpflanzung mit einer Pflanze / 8 m <sup>2</sup> , um das Wohngebiet in die Umgebung einpassen, sowie Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung von Veränderungen der Oberflächenformen.
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

### 7.4.8 Kulturgüter und Sachgüter

Zustand:

Kulturgüter: In 1,2 km nördlicher Entfernung befindet sich das Baudenkmal D-3-72-116-108 Kath. Neben- und Wallfahrtskirche St. Walburga. Darunter liegt das Bodendenkmal D-3-6742-0017 Wallanlagen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Sachgüter: Nicht gegeben.

Zustandsbewertung:

-

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	-
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

**7.5 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen**

7.5.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist nicht damit zu rechnen, dass während der Bauarbeiten oder des Betriebs des geplanten Vorhabens Abfälle oder Abwässer anfallen welche einer speziellen Entsorgung oder Behandlung unterzogen werden müssten.

Während der Bauphase kann durch mobile Toiletten vermieden werden, dass Schmutzwasser in das Plangebiet gelangt. Insbesondere sind die Auflagen zur technischen Ausstattung der Baumaschinen, insbesondere der Betriebsmittel und Hydrauliköle dazu geeignet, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden.

7.5.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Ein Risiko von schweren Unfällen oder Katastrophen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7j und Ziffer 2 ee) der Anlage 1 zum BauGB wird aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen als unwahrscheinlich angesehen. Für den Bau des „MDW Hilm“ werden lediglich Materialien zum Regelaufbau von Straßen, sowie Gebäuden benötigt. Durch Unfälle oder Katastrophen kann es zu Beschädigungen von Gebäuden kommen. Da die Materialien nicht wasserlöslich oder gasförmig sind und ein Unfallschaden nicht unentdeckt bleibt, bleibt ausreichend Zeit, um durch geeignete Sicherungsmaßnahmen zu reagieren. Daher ist mit einem Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser nicht zu rechnen.

### 7.5.3 Klimawandel/ Energie

Die Bauleitplanung dient der Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes. Eine verpflichtende Planung zur Generierung von erneuerbarer Energie wird nicht festgesetzt. Diese Entscheidung liegt im Ermessen der entsprechenden Bauherren.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich der Klimawandel auf das Vorhaben auswirkt.

### 7.5.4 Kumulation

Eine zu untersuchende Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen im Sinne Ziffer 2 ff) der Anlage 1 zum BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht gesehen.

### 7.5.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die zu Errichtung und dem Betrieb der Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffe im Sinne Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB werden erwartungsgemäß keine Beeinträchtigungen über die in diesem Kapitel beschriebenen Beeinträchtigungen hinausgehenden Auswirkungen hervorrufen.

### 7.5.6 Wechselwirkungen

Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (Wechselwirkungen zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

## 7.6 **Eingriff, Vermeidung und Ausgleich**

### 7.6.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

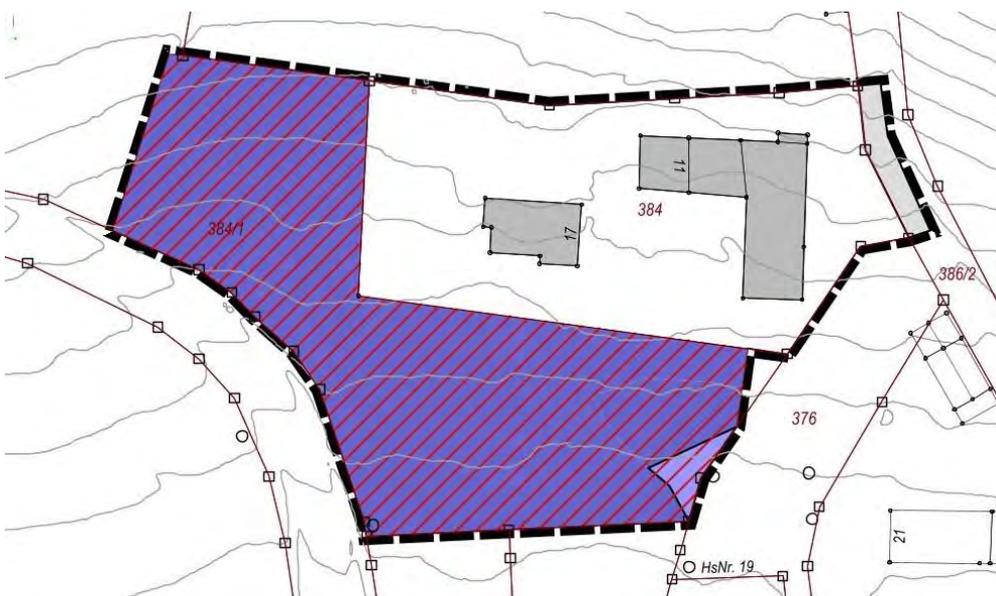
Die Planung wurde so entwickelt, dass Beeinträchtigungen der Umwelt so weit wie möglich vermieden werden. Folgende Planungsgesichtspunkte und Maßnahmen zur Vermeidung wurden dazu festgelegt:

- Einfriedungen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände, jedoch nur mit einer Bodenfreiheit von 0,15m zulässig.
- Verbot tiergruppenschädlicher Anlagen oder Bauteile: Sockelmauern bei Einfriedungen

- Lockere Strauchpflanzung mit einer Pflanze / 8 m<sup>2</sup> zur Verbesserung der Biodiversität und als Eingrünungsmaßnahme; Pflanzenverwendung gemäß Tabelle 1 und Tabelle 2.
- Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen, um den Schutz der Biodiversität, Erhalt Versickerungsflächen, Bodenfunktionen und des Lokalklimas zu gewährleisten
- Verwendung von gebietseigenem Saatgut des Ursprungsgebietes 19 „Bayerischer u. Oberpfälzer Wald“
- Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassebewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen

Einige Beeinträchtigungen aus Eingriffen in Natur und Landschaft können nicht vermieden werden. Einen Überblick dazu gibt nachfolgende Abbildung.

Abbildung 3: Eingriffsbewertung (ohne Maßstab)



- Grenze Geltungsbereich Deckblatt
- DFK mit Fl.Nr.
- Höhenlinien
- Gebäude

**Wirkfaktoren / Schwere der Einwirkungen**

- Eingriff niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, Typ B

**Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

- hohe Beeinträchtigung in Fläche sehr geringer Bedeutung
- hohe Beeinträchtigung in Fläche geringer Bedeutung
- hohe Beeinträchtigung in Fläche mittlerer Bedeutung
- hohe Beeinträchtigung in Fläche mittelhoher Bedeutung
- hohe Beeinträchtigung in Fläche hoher Bedeutung

### 7.6.2 Ausgleich von Beeinträchtigungen

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung auf der Fl.Nr. 384 Gmkg. Haderstadl entfällt dort nach § 1a Abs. 3 Satz 6 die Ausgleichspflicht. Fl.Nr. 384/1 unterliegt nicht dieser rechtlichen Festsetzung und wird unter Berücksichtigung des Ausgangszustandes bilanziert. Der Ausgleichsbedarf beträgt 2850,2 m<sup>2</sup> (vgl. Tab. 6). Die Kompensation des anfallenden Ausgleichsbedarfs erfolgt durch die Abbuchung der entsprechenden Quadratmeter vom stadteigenen Ökokonto Thierlstein (Fl.Nr. 780, Gmkg. Thierlstein).

Tabelle 5: Eingriffsbilanz

Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Eingriffsfaktor	Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup>
G212 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	3.738,1	0,7	2.616,7
B312 Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten – mittlere Ausprägung	267,0	0,7	186,9
K122 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren – frischer bis mäßig trockener Standorte	77,7	0,7	46,62
<b>Summe Bedarf (m<sup>2</sup>)</b>			<b>2850,2</b>

### 7.7 **Umweltprognose bei Nichtdurchführung**

Im Falle der Nichtdurchführung müsste Wohnraum an anderer Stelle geschaffen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als landwirtschaftliches Grünland genutzt würde. Die Landschaft und ihre Wahrnehmung würden sich, anders als durch die Planung, nicht verändern und die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter würden geringer ausfallen.

### 7.8 **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Eine Alternative zur derzeitigen Wandhöhenplanung von 7,8 m bzw. 7,2 m stellt das Anhaben um jeweils 0,5 m dar. Dadurch wäre aufgrund der ausgeprägten Hanglage eine größere Sicherheit gegenüber möglichen Starkregenereignissen und demzufolge gegenüber möglichen Überschwemmungen gegeben.

## 7.9 Monitoring

Derzeit werden keine Monitoring-Maßnahmen für erforderlich gehalten. Monitoring-Maßnahmen werden soweit erforderlich im Zuge der Entwurfsfassung und entsprechen auch der Empfehlungen der Fachstellen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

## 7.10 Zusammenfassung Umweltbericht

Ziel der Planung ist es, Wohnraum zum Schaffen. Aus diesem Grund befindet sich der Bebauungsplan „MDW Hilm“ in Aufstellung.

Die Bedeutung des Plangebietes im Ausgangszustand ist überwiegend hoch für Natur und Landschaft. Es liegt in Teilen ein artenreicher, landwirtschaftlich genutzter Grünlandbestand, sowie eine strukturreiche und ländlich geprägte Privatgartenanlage vor. Die Region liegt im Tourismusgebiet Bayerischer Wald, das Landschaftsbild ist dementsprechend hochwertig.

Durch Vermeidungsmaßnahmen wird versucht Beeinträchtigungen von Schutzgüter auszuschließen oder zu verringern. Dennoch werden die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Fläche mittel bis stark beeinträchtigt, da wertvolle Wiesenfläche überprägt wird und die Grundstücke aufgrund der vorgegebenen GRZ nicht mit optimaler Effizienz und flächensparend genutzt werden können.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf der Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen, ökologische Vielfalt beträgt 2850,2 m<sup>2</sup>. Die Kompensation erfolgt über das stadt-eigene Ökokonto „Thierlstein“ auf Fl. Nr. 780 (Gmkg. Thierlstein).

Verfahrensvermerke

- 1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Cham hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 6 Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

7 Cham, den .....  
.....  
 Martin Stoiber (Erster Bürgermeister)  
 Ausgefertigt

8 Cham, den .....  
.....  
 Martin Stoiber (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Cham, den .....  
.....  
 Martin Stoiber (Erster Bürgermeister)