

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

DECKBLATT NR. 6
zum
Flächennutzungsplan mit integriertem
Landschaftsplan

Gemarkung Hof
Stadt Cham



Ortsteil:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Hof
Cham
Oberpfalz

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
2.	Lage	4
3.	Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung.....	6
3.1	Vorgaben aus der Raumordnung.....	6
3.2	Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000).....	10
3.3	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	10
3.4	Biotopkartierung Bayern	11
3.5	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	12
3.6	Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse	13
3.7	Wassersensibler Bereich	15
3.8	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht.....	17
3.9	Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz.....	18
3.10	Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes	18
3.11	Bedarfsnachweis	19
4.	Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung.....	24
4.1	Anlass	24
4.2	Planungsumfang.....	25
4.3	Straßen und Wegeanbindungen	25
4.4	Spielplatz.....	25
4.5	Wasserversorgung	25
4.6	Löschwasserversorgung.....	26
4.7	Abwasserbeseitigung.....	26
4.8	Stromversorgung	29
4.9	Telekommunikation	29
4.10	Abfallentsorgung.....	29
4.11	Altlasten.....	29
5.	Immissionsschutz	29

5.1	Lärm	29
5.2	Staub / Geruch	30
5.3	Lichtemissionen	30
5.4	Elektromagnetische Felder	30
6.	Klimaschutz und Klimaanpassung	30
7.	Grünordnerische Maßnahmen	31
8.	Umweltbericht	33
8.1	Allgemeines	33
8.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden.....	34
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.....	37
8.4	Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands).....	41
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	46
8.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	46
8.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	46
8.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	46
8.9	Zusammenfassung	46
	Literaturverzeichnis	48
	Abbildungsverzeichnis.....	49

1. Allgemeines

Die Kreisstadt Cham beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Bereich der Ortschaft Hof durch Deckblatt Nr. 6 zu ändern, um diesem Bereich eine städtebaulich geordnete Richtung zu geben. Damit soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um innerhalb des Änderungsbereiches des Deckblattes eine Nutzungsänderung zu ermöglichen und die Flächen zukünftig als Wohnbauflächen darzustellen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Kreisstadt Cham in der Genehmigungsfassung vom 23.07.2015 (genehmigt am 14.11.2015) stellt im Planungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche dar.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung einer Wohnbaufläche auf einer Fläche im Anschluss an die Ortschaft Hof. Auf der Planungsfläche ist derzeit neben der landwirtschaftlichen Fläche auch ein Abschnitt der Gemeindestraße, ein Entwässerungsgraben, der Schutzbereich der angrenzenden 110 kV-Freileitung, eine Ortsrandeingrünung und die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“ dargestellt. Das Planungsgebiet wurde zum 01.08.2022 mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Regierung der Oberpfalz aus dem Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ herausgenommen.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 6 wird für die Fläche des Änderungsbereiches der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Südlich der Unteren Hofingerstraße“ aufgestellt.

2. Lage

Die Planungsfläche befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Hof. Im Norden und Osten befinden sich Mischgebietsflächen. Die geplante Wohnbaufläche liegt unmittelbar an der nördlich gelegenen Gemeindeverbindungsstraße.

Im Westen und Süden schließen Ackerflächen an. Ansonsten ist die nähere Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und kleineren Ortschaften geprägt.

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.¹

Das Planungsgebiet fällt von Nordosten mit ca. 395 m ü. NHN nach Südwesten auf ca. 389 m ü. NHN, wobei die Gemeindestraße etwas höher als das anschließende Planungsgebiet liegt. Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

¹ (Regionalplan 11 - Regensburg, 2025)

Übersichtslageplan, ohne Maßstab



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung

3.1 Vorgaben aus der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm liegt Cham in der Region 11 – Regensburg und ist als Oberzentrum dargestellt. Der Verfahrensbereich ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) ausgewiesen.²

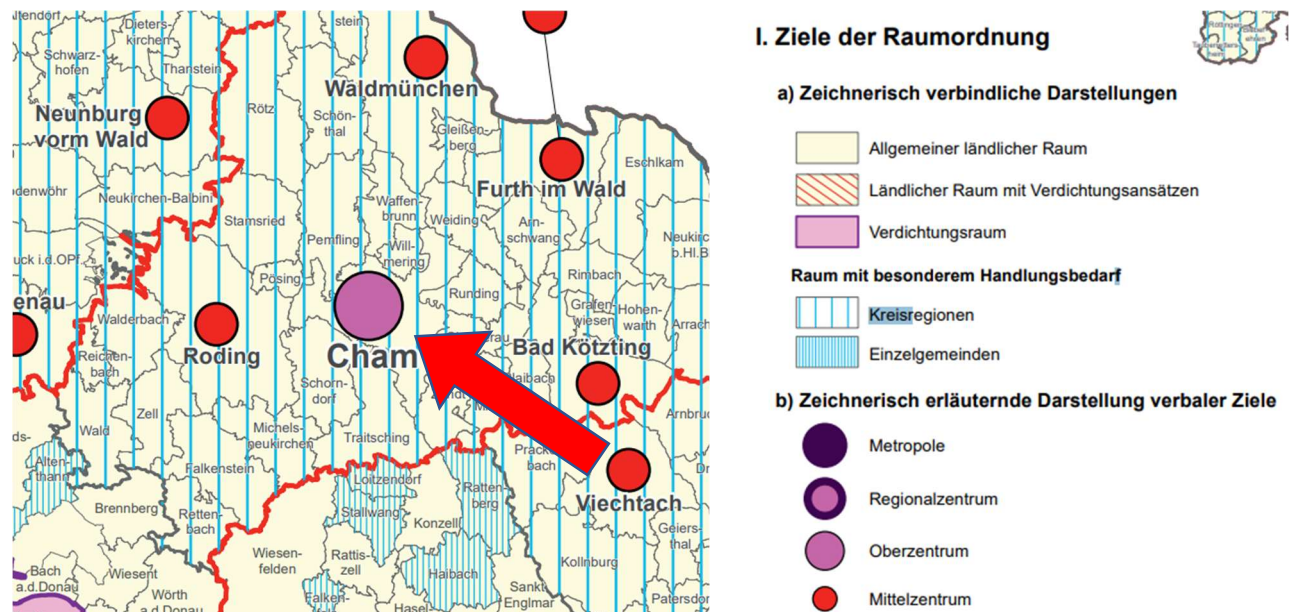


Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

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

1. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität 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

² (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

- (Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*
- 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.*
- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*
- 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.

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Nähe des Hauptortes Cham. Die hohe Nachfrage ist u.a. mit der Nähe zu den Bundesstraßen B 20 und B 85 sowie in der guten wirtschaftlichen Lage im Umfeld mehrere Ober- und Mittelzentren zu begründen. Mit der Darstellung der Wohnbaufläche soll der kurzfristig dringende und zukünftige Bedarf gesichert werden. Potenziale der Innenentwicklung stehen nur in geringem Umfang zur Verfügung, da sich die Leerstände bzw. Baulücken im näheren Umfeld in privater Hand befinden und keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Regionalplan

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.³

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

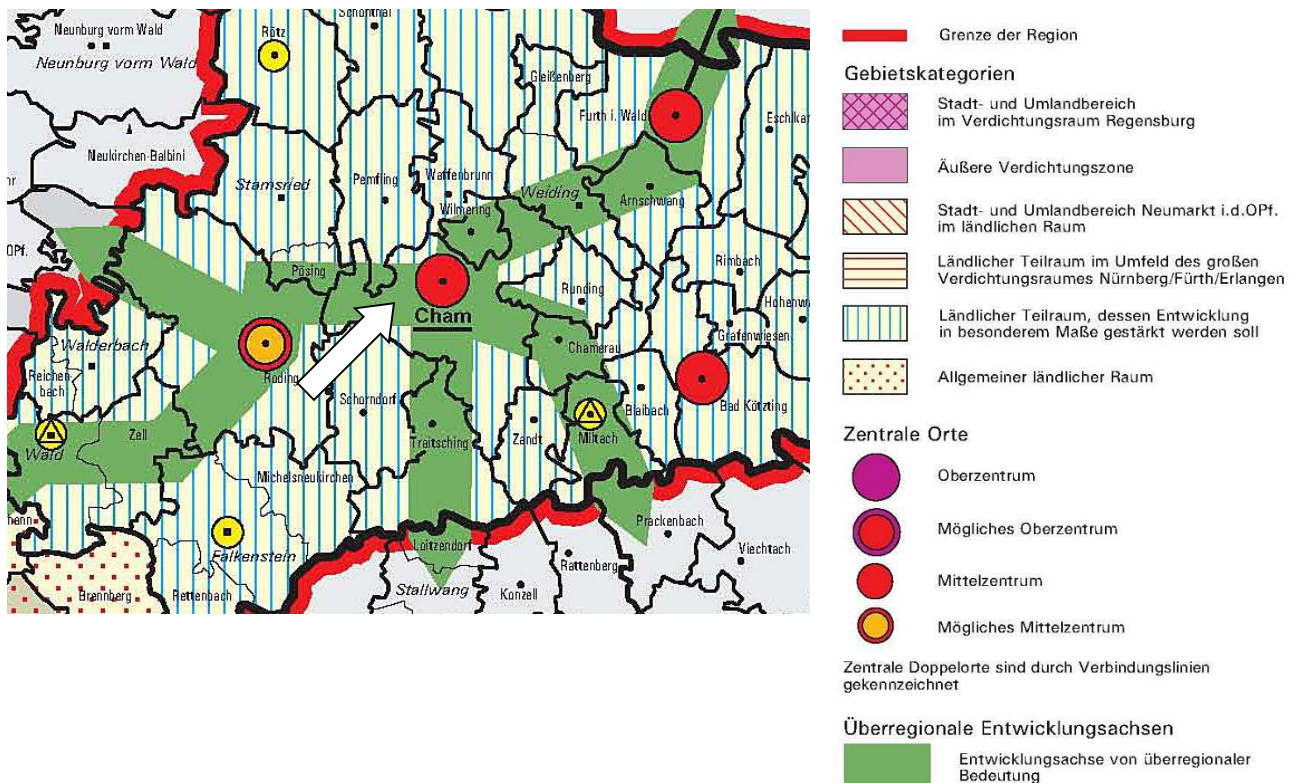


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 11 – Region Regensburg, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 11), Darstellung unmaßstäblich

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 Hof 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 der Wohnbauflächen. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung

³ (Regionalplan 11 - Regensburg, 2025)

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

Grün: landschaftliches Vorbehaltsgebiet
Türkis: Vorranggebiet für Hochwasserschutz
Blau: Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze

3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)

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

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

3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Die Stadt Cham sowie der Landkreis Cham liegen im Naturpark Bayerischer Wald.⁵ Das Planungsgebiet wurde zum 01.08.2022 mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Regierung der Oberpfalz aus dem Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ herausgenommen.



Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der Landschaftsschutzgebiete; (FinWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

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

Gelb gestreift: Naturdenkmal Fläche „Kapellenlinde bei Hof, Chammünster“

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem Nationalpark oder Naturschutzgebiet.

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

⁴ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

⁵ (BayernAtlas, 2025)

3.4 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.⁶

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



Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rot: amtlich kartierte Biotope

Lila: Ökoflächen

⁶ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen⁷:

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

Im Bereich des Deckblattes Nr. 6 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Cham sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten⁸:

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 struktureiches Dauergrünland.*

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

⁷ (BNatSchG, 2024)

⁸ (BayNatSchG, 2024)

3.6 Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse

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.⁹ Somit ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.

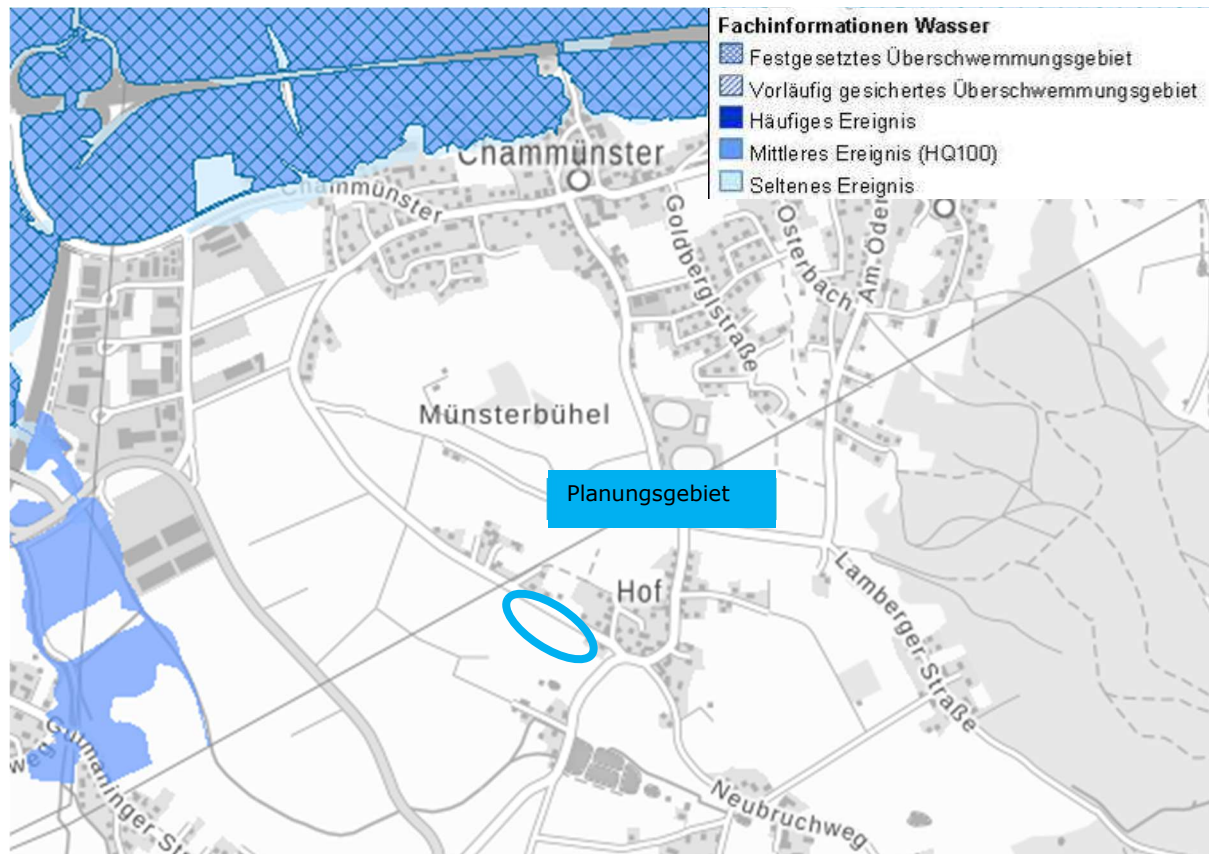


Abb. 7: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

Ergänzend dazu ist auf mögliche **Starkniederschlagsereignisse** hinzuweisen. Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge auf Grund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Im UmweltAtlas Bayern sind in der Karte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut die potentiellen Fließwege bei Starkregen und die Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche dargestellt. Innerhalb der Planungsfläche befinden sich potentielle Fließwege

⁹ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

mit mäßigem und starkem Abfluss. Diese sind bei der Planung zu beachten und werden sich durch die Bebauung geringfügig verändern.

In der weiterführenden Bauleitplanung werden zur Ableitung von Oberflächen- und Hangwasser bei Starkregenereignissen Entwässerungsmulden festgelegt (sh. auch Punkt 4.7 Sturzflutmanagement).

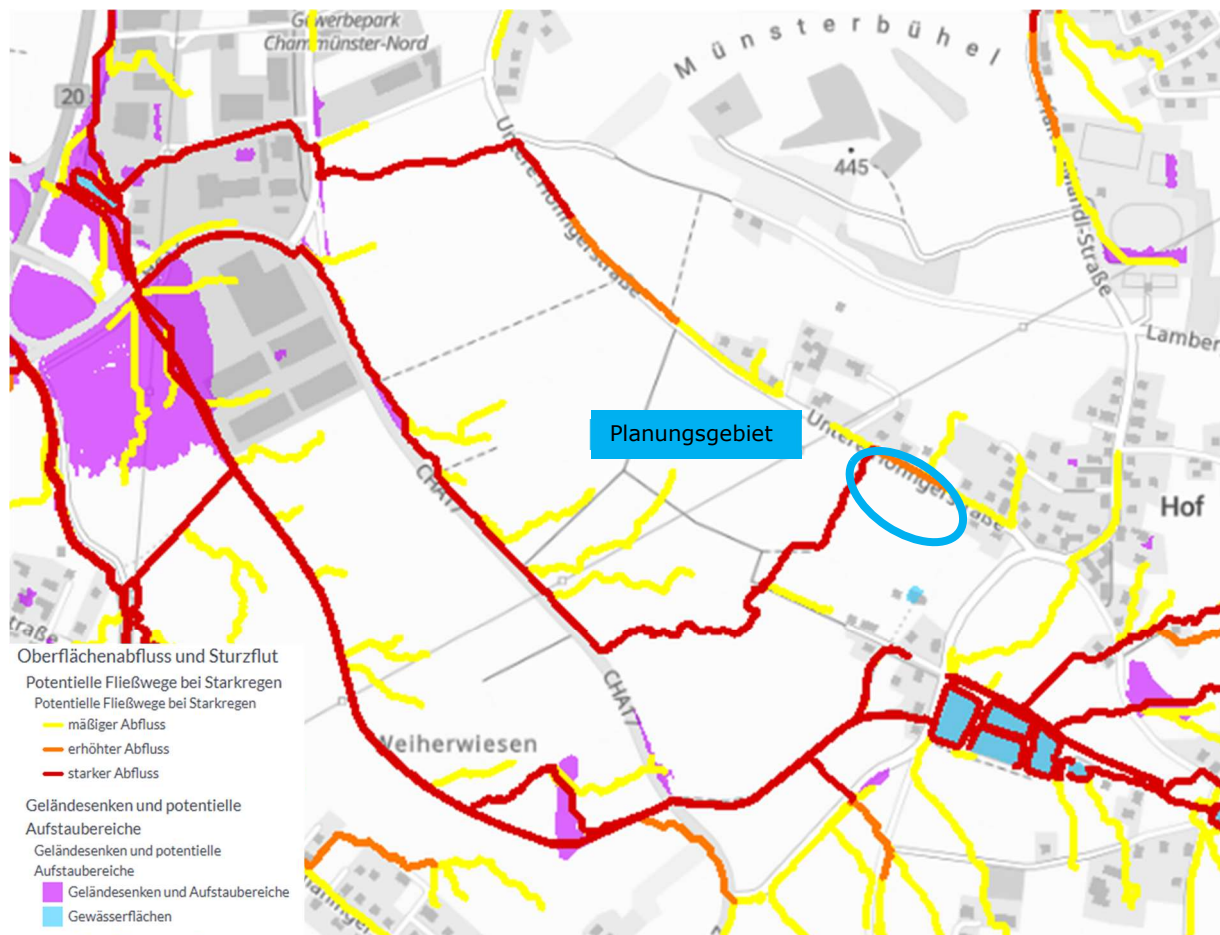


Abb. 8: WebKarte mit Darstellung von Oberflächenabfluss und Sturzflut; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 WHG wird daher verwiesen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.

- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser>). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3.7 Wassersensibler Bereich

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

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

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

An Hand der Karte des BayernAtlas¹⁰ ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet im Süden einen wassersensiblen Bereich tangiert.

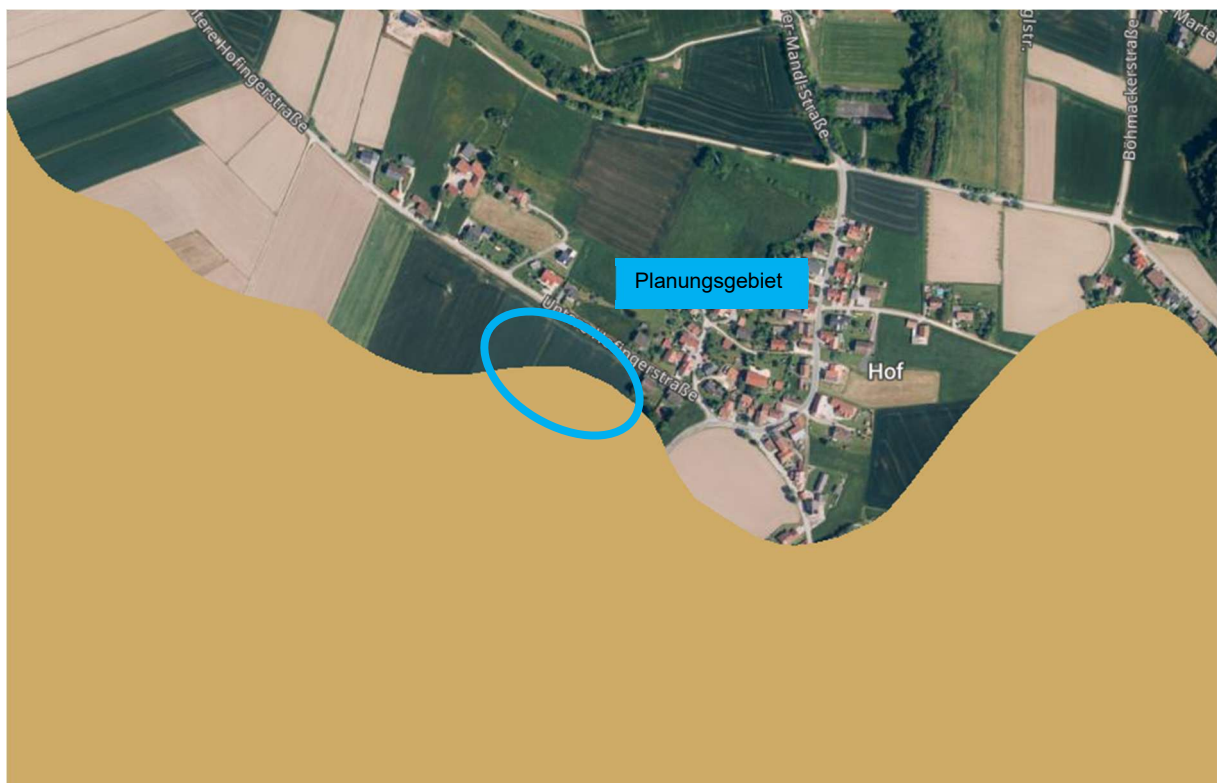


Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Beige: wassersensible Bereiche

¹⁰ (BayernAtlas, 2025)

Lt. Aussage der Stadt Cham wurde die Planungsfläche bis dato nicht durch ein Hochwasserereignis durch Rückstau oder ansteigendes Grundwasser betroffen. Im Geltungsbereich kann es jedoch bei Starkregen durchaus vorkommen, dass Wasser im Bereich der vorhandenen ursprünglichen Geländeoberkante zum Stehen kommt. Ebenso kann durch Ausuferungen benachbarter Gräben ein Wasserabfluss stattfinden (sh. auch Punkt 4.7 Sturzflutmanagement). Aus diesem Grunde wird die Höhenentwicklung für die Gebäudeplanung im Bebauungsplan bis 0,25 m über dem geplanten Gelände empfohlen.

3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas¹¹ keine Bodendenkmäler.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Im weiteren Umfeld befindet sich folgendes Bodendenkmal, das von der Planung nicht betroffen wird:

- *D-3-6742-0133: Archäologische Befunde im Bereich des ehem. Schlosses von Hof, zuvor mittelalterliche Burg (ca. 65 m östlich)*

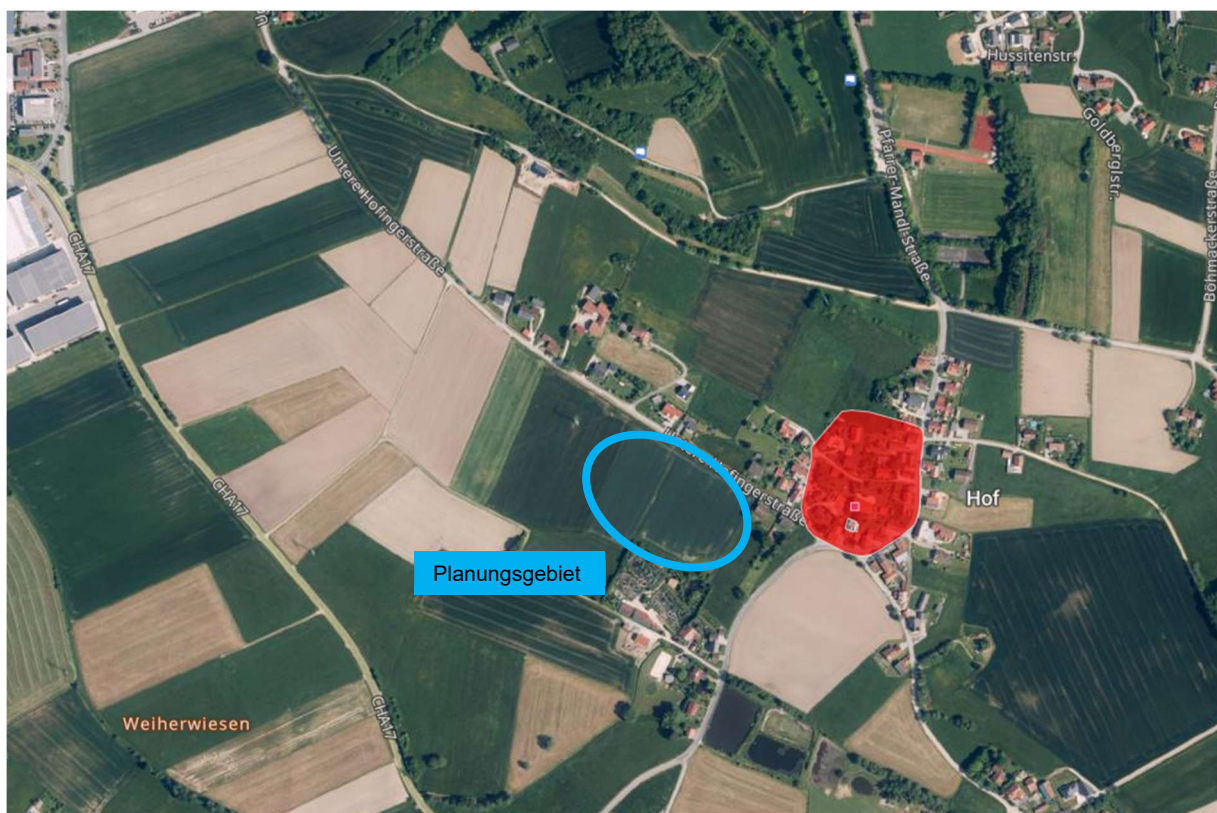


Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

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 Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

¹¹ (BayernAtlas, 2025)

Im Bereich des o.a. Bodendenkmals befindet sich im Anwesen Hof 50 das Baudenkmal D-3-72-116-96, ein Kellergewölbe des ehem. Schlosses („*Segmentbogentonne, verputzt, mit Schalbrettabdrücken, Granitbruchstein, 14./15. Jh.*“).¹² Dieses denkmalgeschützte Kellergewölbe liegt ca. 95 m entfernt und ist vom Planungsgebiet aus nicht sichtbar. Somit kann von einer Beeinträchtigung des Baudenkmals durch die Planung nicht ausgegangen werden.

3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz

Spätestens seit der Novellierung des Baugesetzbuches muss bereits mit dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan die Vermeidung von Eingriffen und die Entwicklung von Ausgleichskonzepten einbezogen werden. So ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Deckblattänderung Nr. 6 zum Flächennutzungsplan der Stadt Cham überschlägig bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung abzuhandeln.

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

3.10 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Cham stellt das Planungsgebiet als eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Innerhalb des Geltungsbereiches ist außerdem der Entwässerungsgraben, der nach Südwesten führt dargestellt und die örtliche Straße „Untere Hofingerstraße“. Hierbei handelt es sich auch um eine touristische Route. Entlang dieser Straße ist als Planungsabsicht eine Ortsrandeingußung in der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehen, um eine lineare Vegetationsstruktur entlang der Wegeverbindung zu schaffen.

Das Planungsgebiet wurde zum 01.08.2022 mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Regierung der Oberpfalz aus dem Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ herausgenommen.

Im Nordwesten wird der Geltungsbereich vom Schutzbereich der angrenzenden 110 kV-Freileitung tangiert.

¹² (BayernAtlas, 2025)

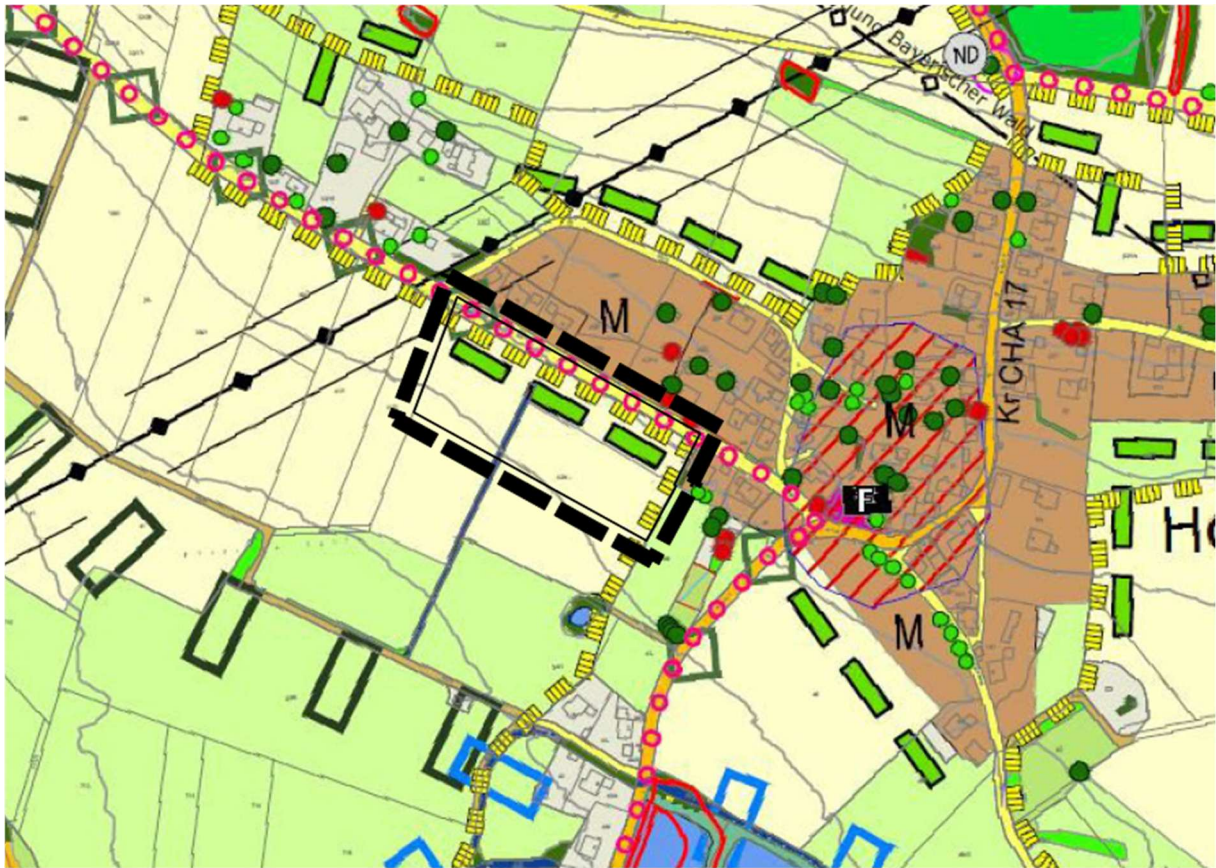


Abb. 11: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cham (schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich

3.11 Bedarfsnachweis

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

Dennoch sind die Vorgaben des BauGB zur Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB einzuhalten und zu prüfen. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Innenentwicklung stattfinden. Dazu zählt beispielsweise Baulücken und Leerstände. Bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen soll durch Bedarfsnachweis sichergestellt werden, dass dies tatsächlich notwendig ist und nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung stattfinden kann. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird gemäß § 1a Abs. 2 BauGB folgendes bestimmt:

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

Demographische Entwicklung

Gem. Statistik Kommunal 2024¹³ leben zum 31.12.2022 ca. 17.421 Einwohner im Stadtbe-
reich Cham. Lt. Aussage der Stadt liegt der Bevölkerungsstand zum 31.12.2023 bei 17.593.
Im Betrachtungszeitraum von 2013 mit 16.433 Einwohnern bis 2023 hat sich die Einwohner-
zahl um 1.160 erhöht. Im Schnitt entspricht dies ca. 116 Einwohner/Jahr und einem Zuwachs
von ca. 7,06 %.

Seit 2011 übersteigt die Zahl der Zugezogenen die Zahl der Fortgezogenen deutlich. Durch
den Rückgang der Geburtenrate und den Anstieg der Sterberate relativiert sich jedoch der
Zuwachs der Bevölkerung.

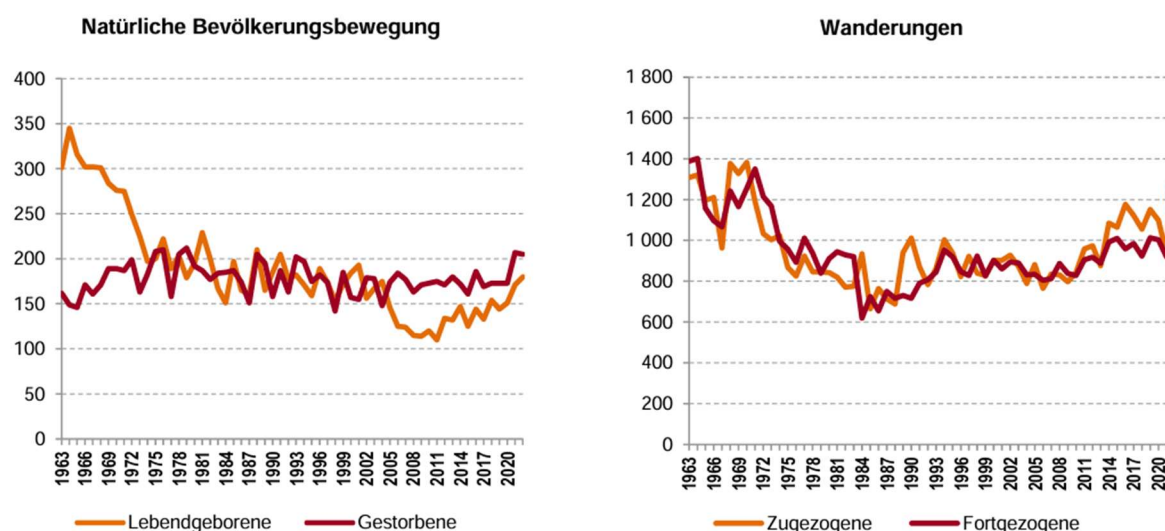


Abb. 12: Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen der Stadt Cham (Statistik Kommunal 2020)

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Cham 2011 - 2020

Jahr	Gesamtbevölkerung (Stichtag 31.12.)	Veränderung zum Vorjahr - Anzahl -	Veränderung zum Vorjahr - Prozent -
2013	16 433		
2014	16 508	+75	+0,46
2015	16 529	+21	+0,13
2016	16 701	+172	+1,04
2017	16 796	+95	+0,57
2018	16 907	+111	+0,66
2019	16 990	+83	+0,49
2020	17 053	+63	+0,37
2021	17 029	-24	-0,14
2022	17 421	+392	+2,30
2023	17.593	+172	+0,98

Im Demographie-Spiegel Bayern für die Stadt Cham¹⁴ ist ein leichter Rückgang von ca. 290
Personen seit 2019 mit 16.990 auf 16.700 für 2035 prognostiziert. Dies entspricht ca. 1,71

¹³ (Statistik Kommunal 2024 - Stadt Cham 09 372 116, 2024)

¹⁴ (Demographie-Spiegel für Bayern - Stadt Cham Berechnungen bis 2039, 2021)

%. Somit kann man von einer „stabilen“ Bevölkerungsentwicklung sprechen. In der Gegenüberstellung der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung zur prognostizierten Entwicklung ist jedoch ein Zuwachs zu verzeichnen.

Gegenüberstellung tatsächliche Entwicklung - Prognose

Datum	Gesamtbevölkerung	Prognose gem. Demographie-Spiegel	Abweichung zur Prognose
2019	16 990	16.990	-
2020	17 053	17.100	+47
2021	17 029	17.000	+29
2022	17 421	17.000	+421
2023	17.593	16.900	+693

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

Vom Erfassungsjahr 2019 mit 16.990 Einwohnern bis 2023 mit 17.593 Einwohnern ist ein Zuwachs von 603 Einwohnern zu verzeichnen. Dies entspricht ca. 3,55 % bzw. im Schnitt 150 Einwohner pro Jahr.

Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße

Anzahl der Wohngebäude 2023	4.975
Anzahl der Wohneinheiten 2023	8.893
Anzahl der Wohneinheiten/Gebäude 2023	$8.893/4.975 = 1,79$
Anzahl der Einwohner / Wohneinheit 2023	$17.593/8.893 = 1,98$

Somit beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße 2023 1,98 Personen.

Allgemein ist damit zu rechnen, dass die durchschnittlichen Haushaltsgrößen in Bayern stagnieren bzw. leicht zurückgehen. Auch nach Auswertung der Belegungsgrößen der Stadt Cham anhand der statistischen Daten kann festgestellt werden, dass verglichen mit der Belegungsdichte von 2,17 Personen pro Wohneinheit 2008 und 1,98 Personen pro Wohneinheit 2023 die Haushaltsgröße leicht zurückgehen.

Gem. der Prognose des Statistischen Bundesamtes (Entwicklung der Privathaushalte) wird für Bayern ebenfalls eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,00 Personen pro Wohneinheit für 2038 vorhergesagt.

Wohnungsbautätigkeiten

Wohnungsbestand

	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen	Einwohner	Einwohner/Wohneinheit
2008	4.592	7.897	17.110	2,17
2019	4.781	8.318	16 990	2,04
2023	4.975	8.893	17.593	1,98

In den vergangenen 15 Jahren hat der Bestand an Wohngebäuden um rd. 8,34 % zugenommen, die Zahl der Wohneinheiten erhöhte sich um rd. 12,61 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 2,17 bzw. 1,98 Einwohner/Wohneinheit ist leicht gesunken.

Baufertigstellungen

	neu errichtete Wohngebäude	Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden
2008	33	48
2019	52	104
2023	60	207

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

Auflockerung

Über die Entwicklung der Belegungsdichte der Gebäude/Wohnungen (Ø Einwohner pro Wohneinheit) in den Jahren 2008 - 2023 lässt sich ein Auflockerungsfaktor berechnen (siehe nachfolgende Tabelle Wohnungen 31231-003z, Bevölkerung 12111-101z).¹⁵

Jahr	Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden	Einwohnerzahl Stadtgebiet	Belegungs-dichte	Auflockerung
2008	7.897	17.110	2,17	
				0,19
2023	8.893	17.593	1,98	

Geht man davon aus, dass sich dieser Trend in gleichem Maße fortsetzt – und davon ist aufgrund des demografischen Wandels und der auch damit einhergehenden Zunahme von Singlehaushalten auszugehen – kann die zukünftige Belegungsdichte anhand der in der Tabelle gezeigten Zahlen berechnet werden.

Der Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Cham¹⁶ beinhaltet eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2039.

Die Dauer des Planungszeitraumes beträgt ca. 15 Jahre (Ansatz bis 2039).

Auflockerungsfaktor

$$(0,19/16 \text{ Jahre}) * 15 \text{ Jahre} = \mathbf{0,18} \text{ bis zum Jahr 2039}$$

Daraus errechnet sich die **Belegungsdichte**:

$$(1,98 - 0,18) = \mathbf{1,80 \text{ Einwohner / Wohneinheit im Jahr 2039}}$$

Die Bevölkerungsvorausberechnung (*Demographie-Spiegel für Bayern – Datenblatt **Stadt Cham***) ermittelt für das Jahr 2039 einen Bevölkerungsstand für die Stadt Cham von ca. 16.600 Einwohnern.

Dem gegenüber steht eine Belegungsdichte von 1,80 Einwohner / Wohneinheit im Jahr 2039. Daraus ergibt sich ein **Gesamtbedarf** an $(16.600/1,80)$ **9.222 Wohneinheiten**.

¹⁵ (Genesis - Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik, 2025)

¹⁶ (Demographie-Spiegel für Bayern - Stadt Cham Berechnungen bis 2039, 2021)

Rechnerische Bedarfsermittlung

9.222 (Bedarf in 2039) – 8.893 (Bestand in 2023) = 329 Wohnungen/-einheiten

Unter Berücksichtigung des Auflockerungsfaktors ergibt sich für die Stadt Cham für das Jahr 2039 somit ein **zusätzlicher Bedarf von 329 Wohneinheiten**.

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

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.¹⁷ Siehe auch die Ausführungen der Begründung unter Punkt 3.1. Wesentliches Ziel ist die Bereitstellung von geeigneten Flächen für Wohnungsbau im Mittelzentrum Cham.

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

Flächenpotentiale

Trotz des allgemeinen Trends des Bevölkerungsrückganges gibt es in Hof wenig Leerstände. Es gibt zwar 3 Baulücken, diese befinden sich aber im Besitz von Privatpersonen und stehen nicht zum Verkauf.

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

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

Durch die Novellierung ist außerdem neu hinzugekommen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...] ¹⁸ die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern,

¹⁷ (Regionalplan 11 - Regensburg, 2025)

¹⁸ (BauGB, 2023)

die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, [...]“¹⁹

Dieser Regelung legt den Fokus darauf, im Rahmen des Möglichen durch die Bauleitplanung positiven Einfluss auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen auszuüben. Im vorliegenden Fall lässt sich diese Regelung darauf auslegen, dass möglichst auch junge Familien in der Ortschaft Hof gehalten werden und somit der Eigenbedarf in Hof abgedeckt wird. Der Stadt Cham liegen ausreichend Nachfragen nach sofort verfügbaren Bauplätzen für Wohnungsneubau vor, was erwarten lässt, dass die Entwicklung des Plangebietes zügig erfolgen kann. Die Stadt möchte den Bauwilligen rasch verfügbares Bauland zur Verfügung stellen und sieht daher die Notwendigkeit, die ca. 1,4 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche in Hof in ein Wohngebiet umzuwandeln.

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

4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung

4.1 Anlass

Im derzeit geltenden, rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Cham sind die beanspruchten Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Stadt Cham beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Bereich des Ortes Hof durch das Deckblatt Nr. 6 zu ändern und die Flächen zukünftig als Wohnbaufläche (W) nach § 4 BauNVO und Straßenverkehrsflächen (örtliche Straßen) darzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbaufläche geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden.

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Hof. Die hohe Nachfrage ist u.a. mit der guten Anbindung des Ortsteils über die Kreisstraße CHA 17 an die Bundesstraße B 20/B 85 sowie in der attraktiven Lage im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ zu begründen.

Im Ortsteil Hof 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 der Wohnbauflächen. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig. Ziel ist es, attraktive Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen.

¹⁹ (BauGB, 2023)

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

Dies erfordert eine Anpassung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch die Deckblattänderung Nr. 6 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Diese Anpassung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Südlich der Unteren Hofingerstraße“.

4.2 Planungsumfang

Das gesamte Planungsgebiet des Flächennutzungsplan-Deckblattes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 1,6 ha.

Folgende Flächen der Flur-Nummer der Gemarkung Hof werden dabei überplant:

42/19, 35/2 (TF Straße).

4.3 Straßen und Wegeanbindungen

Verkehr

Die Planungsfläche wird über 2 Zufahrten von der Gemeindestraße „Untere Hofingerstraße“ her erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße.

Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Gemeindestraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. An den Einmündungen in die Gemeindestraße sind beiderseits Sichtfelder von 70 m freizuhalten.

Fußwege

Für das allgemeine Wohngebiet sind keine Gehwege geplant, da es sich hier um eine verkehrsberuhigte Wohnstraße handelt.

ÖPNV

Die Ortschaft Hof ist an den ÖPNV angeschlossen.

4.4 Spielplatz

Im Osten der Ortschaft Hof auf der Flur-Nr. 88 Gemarkung Hof liegt ein großflächiger Spielplatz. Dieser befindet sich ca. 470 m entfernt. Diese Distanz wird als zumutbar erachtet.

4.5 Wasserversorgung

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

Innerhalb der Planungsfläche befindet sich eine Hauptwasserleitung mit DN 150 des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe. Diese wird im Rahmen der Erschließungsplanung unter die Untere Hofingerstraße verlegt. Die Wasserversorgung des

Baugebietes erfolgt über eine Leitung, die unter der geplanten Erschließungsstraße vorgesehen wird.

4.6 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).

4.7 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

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

Zur Sicherung der erforderlichen Leitungstrassen wird auf den betroffenen Grundstücken ein Leitungsrecht eingetragen. Der Schutzstreifen ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Ableitung des Niederschlagswassers

Da der Geltungsbereich des Baugebietes derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, liegt keine Anschluss an eine Ableitung des Niederschlagswassers vor. Dieser wird im Zuge der Erschließung neu errichtet.

Eine Versickerung ist nach den Erkenntnissen der Baugrunderkundungen auf Grund der Bodenkonsistenz nicht möglich ist. Daher wird das Niederschlagswasser abgeführt.

In der landwirtschaftlichen Fläche befindet sich im westlichen Bereich des Planungsgebietes ein teilweise verrohrter, teilweise offener Entwässerungsgraben. Dieser leitet das Niederschlagswasser der nordwestlich des Planungsgebietes gelegenen bebauten Grundstücke über einen straßenbegleitenden Entwässerungsgraben nördlich der Unteren Hofingerstraße über eine Verrohrung in den offenen Entwässerungsgraben im Geltungsbereich nach Süden ab. Diese Ableitung wird durch die Baugebietsausweisung teilweise überplant. Innerhalb des Geltungsbereiches wird das von Norden her kommende Niederschlagswasser verrohrt. Zusätzlich wird das im Geltungsbereich hinzukommende Niederschlagswasser in einem Kanal gesammelt und zusammen mit dem abzuleitenden Regenwasser von Norden dem bestehenden, einzukürzenden Graben südlich des Geltungsbereiches zugeführt. Dieser Graben wird über einen Einlauf dem geplanten Regenwasser-Retentionsbecken südlich der Planungsfläche auf Flur-Nr. 42/8 Gemarkung Hof zugeführt und das Niederschlagswasser dort zurückgehalten.

Daher wird auf Bebauungsplanebene festgesetzt, dass das Oberflächenwasser der Bauparzellen zu sammeln ist und über einen Regenwasserkanal und außerhalb des Geltungsbereiches über einen offenen namenlosen Graben einem Rückhaltebauwerk südlich des

Geltungsbereiches zuzuführen ist. Das geplante Regenwasser-Retentionsbecken liegt südlich der Planungsfläche auf Flur-Nr. 42/8 Gemarkung Hof mit einem Retentionsvolumen von ca. 136 m³. Von dort wird das Niederschlagswasser mit einer geregelten Drossel über eine Transportleitung (DN 300) abgeleitet, welche in einen Bach ohne Namen (Gewässer III. Ordnung) mündet.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde dazu ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz zur Einleitung von Niederschlagswasser über Entwässerungsgräben und einen Entwässerungskanal in einen Bach ohne Namen, welcher in das Gewässer Haidbach mündet, durch das Ingenieurbüro J. Posel Ing. Büro für Bauwesen GmbH & Co. KG aus Cham eingereicht.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu beachten.



Abb. 13: Ausschnitt aus der Entwässerungsplanung Ingenieurbüro Posel im Rahmen des Wasserrechtsantrags (August 2025), Darstellung unmaßstäblich

Sturzflutmanagement

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden im Rahmen eines Sturzflutmanagements mehrere Lösungen untersucht. Die gewählte Variante in Form eines Entwässerungsgrabens wird in die weiterführende Bauleitplanung übernommen. Dadurch werden die vorhandenen Fließwege verändert und durch einen Graben um die Planungsfläche geführt. Im Starkregenfall soll der neu zu errichtende offene Graben (südlich der unteren Hofinger Straße und westlich der Parzellen 1 und 2) die Bebauung vor Sturzfluten schützen. Dieser Graben leitet die Sturzflut nach Süden ab. Dieser Zufluss mündet südlich des Geltungsbereiches wieder in den natürlichen Fließweg. Der hydraulische Nachweis und die genaue Beschreibung der Maßnahmen gemäß dem beiliegenden Sturzflutmanagement – „Hydraulische Berechnungen und Auswertungen – Dritte betroffene und Risiko“ wird dem parallelen Bebauungsplanverfahren beigelegt.

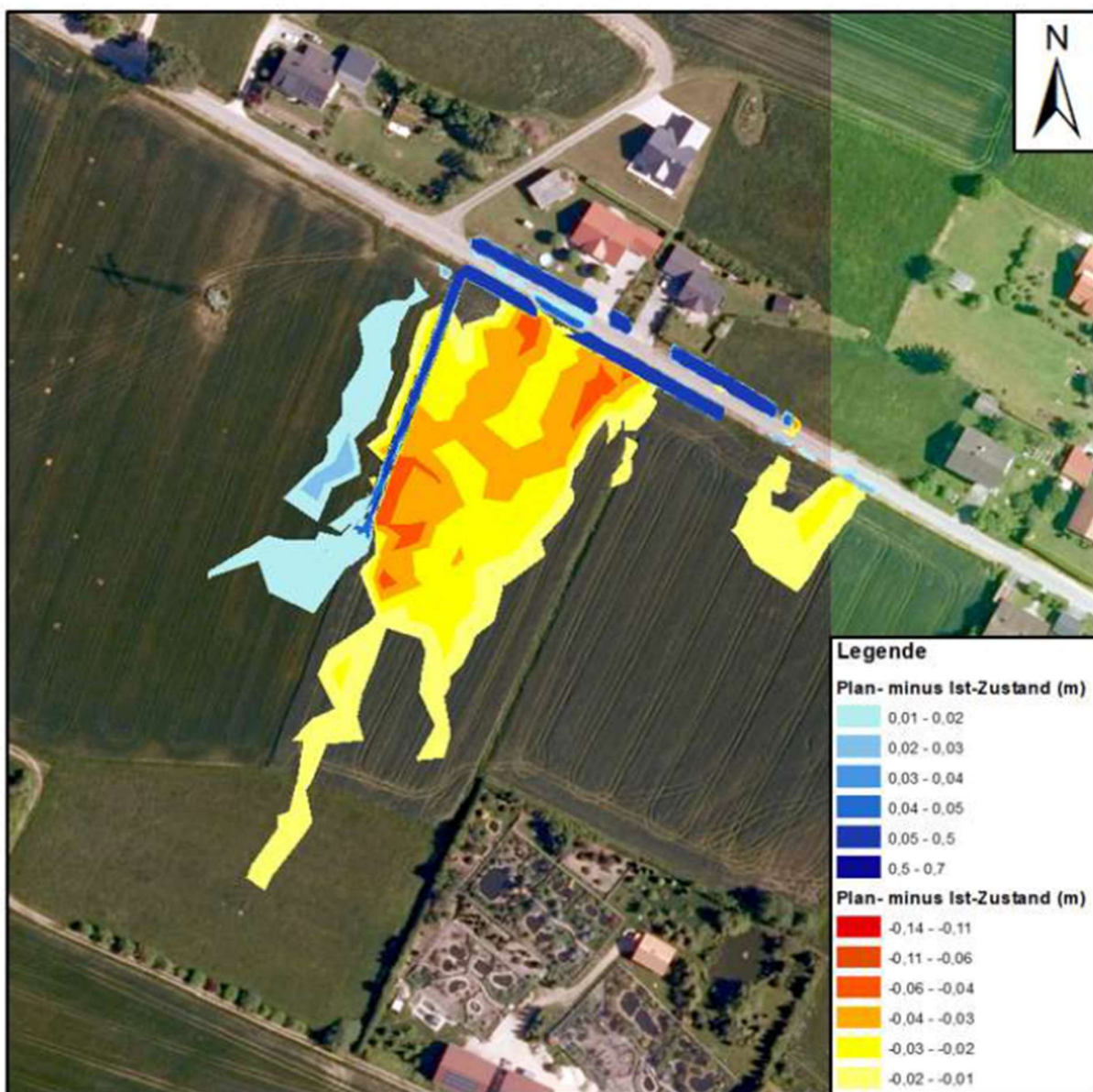


Abb. 14: Ausschnitt aus der Sturzflutmanagement – Vergleich der Wassertiefen zwischen Ist- und Plan-Zustand; Ingenieurbüro Posel, Darstellung unmaßstäblich

4.8 Stromversorgung

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

Nordwestlich des Geltungsbereiches verläuft eine 110 kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzbereich (beidseitig je 30 m) tangiert die Planungsfläche. Dieser ist von Bebauung und Baumbepflanzung freizuhalten.

4.9 Telekommunikation

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

4.10 Abfallentsorgung

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

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

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

4.11 Altlasten

Im Rahmen der Erkundungen zum Geotechnischen Bericht Nr. 22191201-8 vom 19.09.2022 durch die IMH Ingenieurgesellschaft mbH, Hengersberg (sh. Anlage zum parallelen Bebauungsplanverfahren) wurden Bodenproben genommen, die als ZO- und Z1.1-Material einzustufen sind. Es wird eine baubegleitende Aushubüberwachung mit Separierung des Bodenmaterials, Probenahme mit anschließender Laboranalytik und entsprechender Verwertung / Entsorgung empfohlen.

Bei den untersuchten Asphaltbohrkernen handelt es sich um Ausbauasphalt ohne Verunreinigungen der Verwertungsklasse A.

5. Immissionsschutz

5.1 Lärm

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Norden vorbeiführenden Ortsstraße „Untere Hofingerstraße“ vorbelastet.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Enten- und Wasservogelzuchtanlage. Für die Planungsfläche wurde eine Schalltechnische Voruntersuchung zum Bebauungsplan „Südlich der Unteren Hofingerstraße“, Stadt Cham vom 31.03.2021 vom IB Hook & Partner aus Regensburg erstellt. Diese Ergebnisse werden in der weiterführenden Bauleitplanung berücksichtigt.

Es ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte im Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden können und der Schutz der Bewohner gewährleistet ist.

5.2 Staub / Geruch

Von zusätzlichen Staub- und Geruchbelastungen ausgehend von der Wohngebietsausweisung ist nicht auszugehen.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Enten- und Wasservogelzuchtanlage. Für die Planungsfläche wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten - Luftreinhaltung Nr. CHA-5810-02 / 5810-02_E03 vom 04.07.2025, Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut erstellt. Diese Ergebnisse werden in der weiterführenden Bauleitplanung berücksichtigt.

Es ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte im Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden können und der Schutz der Bewohner gewährleistet ist. Eine Einschränkung oder Gefährdung des beschriebenen Betriebs durch die heranrückende Wohnbebauung ist nicht zu befürchten. Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz vor Gewerbelärm sind nicht erforderlich.

Aufgrund der Nähe zur benachbarten Geflügelzucht/-haltung auf der Flur-Nr. 44/1 der Gemarkung Hof kann es zeitweise zu Geruchs-, Lärm- und Staubeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.

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

5.3 Lichtemissionen

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzende freie Landschaft minimiert werden.

5.4 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmasten vorhanden.²⁰ Der nächstgelegene Maststandort liegt ca. 320 m nördlich der Planungsfläche. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Baugebiet ausgeschlossen sein.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im nachfolgenden weiterführenden Bauleitplanverfahren werden konkrete Maßnahmen benannt, die zum Schutz des Klimas im Bereich des Planungsgebietes berücksichtigt werden. Die konkreten Maßnahmen werden im späteren Bauleitplanverfahren aufgeführt. Der politischen Vorgabe bezüglich des Klimaschutzes und damit auch u.a. die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

²⁰ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2025)

7. Grünordnerische Maßnahmen

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

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

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden von **2021** (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)²¹ vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung	im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche (W) bzw. im Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA)
im Plan	am südwestlichen Ortsrand des Ortes Hof
Flurnummer (Teilflächen)	42/19, 35/2 (TF Straße) Gemarkung Hof
Größe des Deckblattes in ha	ca. 1,6 ha gesamt; Eingriffsgröße ca. 1,4 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	> 0,3
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	geringe – mittlere Bedeutung
Begründung	Es handelt sich bei der Fläche im Bestand um eine landwirtschaftliche Ackerfläche. Amtlich kartierte Biotope sind im Bereich nicht vorhanden. Durch diese spezielle Nutzung der Fläche wird nur in geringem Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen.
erwarteter durchschnittl. Ausgleichsbedarf	3.700 m ²
erwarteter Kompensationsbedarf	3.700 m ²
empfohlenes Kompensationsmodell	Die erforderliche Ausgleichsfläche ist in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.

²¹ (Leitfaden StMLU, 2021)

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

8. Umweltbericht

8.1 Allgemeines

Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die von der Deckblattänderung Nr. 6 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan betroffene befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Hof. Im Norden und Osten befinden sich Mischgebietsflächen. Die geplante Wohnbaufläche liegt unmittelbar an der nördlich gelegenen Gemeindeverbindungsstraße.

Im Westen und Süden schließen Ackerflächen an. Ansonsten ist die nähere Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und kleineren Ortschaften geprägt.

Das Planungsgebiet fällt von Nordosten mit ca. 395 m ü. NHN nach Südwesten auf ca. 389 m ü. NHN, wobei die Gemeindestraße etwas höher als das anschließende Planungsgebiet liegt.

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Cham stellt das Planungsgebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Neben der landwirtschaftlichen Fläche wird auch ein Abschnitt der Gemeindestraße, ein Entwässerungsgraben, der Schutzbereich der angrenzenden 110 kV-Freileitung, eine Ortsrandeingrünung und die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“ dargestellt. Das Planungsgebiet wurde zum 01.08.2022 mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Regierung der Oberpfalz aus dem Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ herausgenommen.

Ziele der übergeordneten Bauleitplanung und vorgesehenes Nutzungskonzept

Inhalt und Ziele

Der Stadtrat von Cham hat am 27.01.2022 beschlossen, den derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 6 zu überplanen.

Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als Wohnbaufläche (W) nach § 4 BauNVO und Straßenverkehrsflächen (örtliche Straßen) darzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbaufläche geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden. Die dargestellte Ortsrandeingrünung wird an die neuen Außengrenzen des Baugebietes verlagert.

Im derzeit geltenden, rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Cham sind die beanspruchten Flächen überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

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

Mit der Deckblattänderung Nr. 6 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan werden dargestellt:

- die Lage und die Ausdehnung der Wohnbaufläche (W)

- die Lage eines Abschnittes der Gemeindestraße
- der Schutzbereich der angrenzenden 110 kV-Freileitung
- eine Ortsrandeingrünung und
- die Änderung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“

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

Ziele der Raumordnung:

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.²²

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 Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen die Planungsinteressen der Stadt Cham. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben getroffen, für den hier beplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen und für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen.

²² (Regionalplan 11 - Regensburg, 2025)

Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Cham stellt das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft und als Straßenverkehrsfläche (örtliche Straßen) dar.

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a Abs. 2 BauGB	Ausweisung der Wohnbaufläche im direkten Anschluss an bestehende Bebauung. Anschluss an bestehende Erschließungsstraße „Untere Hofingerstraße“ 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	Durch ein Baugrundgutachten wurde nachgewiesen, dass eine Versickerung auf Grund der Bodenkonsistenz nicht möglich ist. Das Oberflächenwasser der Bauparzellen wird gesammelt und einem Rückhaltebauwerk zugeführt. Im Anschluss erfolgt die gedroselte Einleitung in ein Gewässer III. Ordnung. In der weiterführenden Bauleitplanung werden zur Ableitung von Oberflächen- und Hangwasser bei Starkregenereignissen Entwässerungsmulden festgelegt.
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Wohngebietsnutzung nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Wohnbebauung ist nicht auszugehen. Die Einflüsse von Lärm und Geruch aus der südlich gelegenen Enten- und Wasservogelzuchtanlage werden bei der Planung berücksichtigt.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Im Rahmen der Erkundungen zum Geotechnischen Bericht Nr. 22191201-8 vom 19.09.2022 durch die IMH Ingenieurgesellschaft mbH, Hengersberg (sh. Anlage zum parallelen Bebauungsplanverfahren) wurden Bodenproben genommen, die als ZO- und Z1.1-Material einzustufen sind. Es wird eine baubegleitende Aushubüberwachung mit Separierung des Bodenmaterials, Probenahme mit anschließender Laboranalytik und entsprechender Verwertung / Entsorgung empfohlen. Bei den untersuchten Asphaltbohrkernen handelt es sich um Ausbauasphalt ohne Verunreinigungen der Verwertungsklasse A.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte	Wasserhaushaltsrecht	Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal im Freispiegel, der sich unter der

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
	Entsorgung von Abwässern		geplanten westlichen Erschließungsstraße befindet, zuzuführen. Die Ableitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers wird im Laufe des Verfahrens untersucht und entsprechende Festsetzungen auf Bebauungsplanebene getroffen.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Auf der Planungsfläche befindet sich kein kartiertes Biotop, es handelt sich im Bestand um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche. An der Unteren Hofingerstraße befindet sich ein kleines mesophiles Gebüsch, das gerodet werden muss.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Die Planungsfläche befindet sich am westlichen Ortsrand von Hof und ist bereits durch die bestehende Bebauung nördlich der Unteren Hofingerstraße als bebaute Siedlungsfläche wahrnehmbar. Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Im Osten grenzt ebenfalls bestehende Bebauung an. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der Wohnbaufläche und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Nach Süden und Westen soll der Geltungsbereich mit einer Ortsrandeingrünung versehen werden. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

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

Untersuchungsrelevante Schutzgüter

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

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-be-deutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten- und Lebensräume	x			x			x			Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG, sowie besonders erhaltenswerter Vegetationsbestände sind auf der Eingriffsfläche des geplanten Wohngebietes nicht vorhanden. An der Unteren Hofingerstraße befindet sich ein kleines mesophiles Gebüsch, das gerodet werden muss. Ansonsten befinden sich keine Gehölz- und Strauchbestände auf der Fläche. Bei dem Graben auf der Planungsfläche handelt es sich um einen naturfernen Graben mit intensiver Unterhaltung. Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.
Boden		x		x				x		Der Boden ist anthropogen beeinflusst und ohne kulturhistorische Bedeutung. Im Rahmen der Erkundungen zum Geotechnischen Bericht Nr. 22191201-8 vom 19.09.2022 durch die IMH Ingenieurgesellschaft mbH, Hengersberg (sh. Anlage zum parallelen Bebauungsplanverfahren) wurden Bodenproben genommen, die als ZO- und Z1.1-Material einzustufen sind. Es wird eine baubegleitende Aushubüberwachung mit Separierung des Bodenmaterials, Probenahme mit anschließender Laboranalytik und entsprechender Verwertung / Entsorgung empfohlen. Bei den untersuchten Asphaltbohrkernen handelt es sich um Ausbauasphalt ohne

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-be-deutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Verunreinigungen der Verwertungsklasse A. Baubedingt können Flächen verändert und durch den Bau von Gebäuden versiegelt werden.
Klima/ Luft	x			x			x			Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser kleinen Fläche um eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern.
Wasser	x				x		x	x		Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche tangiert im Süden einen wassersensiblen Bereich. Daher werden Maßnahmen zum Hochwasserschutz empfohlen. Es ist jedoch von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Durch die geplante Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten.
Landschaftsbild und Erholung	x			x			x			Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Im Süden und Osten grenzt bestehende Bebauung an. Im Westen verläuft eine 110 kV-Freileitung mit einem angrenzenden Maststandort. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Das Gebiet befindet sich im Anschluss an den westlichen Ortsrand von Hof. Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf.
Kultur- und Sachgüter	x			x			x			Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-be-deutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Mensch und Gesundheit, Lärm	x			x			x			Die Einflüsse von Lärm und Geruch aus der südlich gelegenen Enten- und Wasservogelzuchtanlage werden bei der Planung berücksichtigt.
Fläche	x			x			x			Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an die bestehende Bebauung und Infrastruktur kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	x			x			x			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Schwere Unfälle und Katastrophen

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

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

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

- durch die Deckblattänderungen Nr. 6 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan
- bei Nichtdurchführung der Änderungen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 6 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattän- derungen Nr. 6 des Flächennutzungsplanes mit inte- griertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich			
Schutzgut Mensch Immissionen, Lärm, Lufthygiene	X				<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> Die Einflüsse von Lärm und Geruch aus der südlich gelege- nen Enten- und Wasservögelzuchtanlage werden bei der Planung berücksichtigt.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirt- schaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
					Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt	X				Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirt- schaftliche Fläche hat die Fläche eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Änderung zu ei- ner Wohnbaufläche führt zu Auswirkungen geringer Erheb- lichkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Für den Eingriff bezüglich der notwendigen Bauflächen wer- den Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirt- schaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Deckblatt Nr. 6 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Cham

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 6 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 6 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				Der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt.	
Schutzgut Boden		X		Durch die Deckblattänderung Nr. 6 im Verfahrensbereich ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung durch die geplante Bebauung. Das Schutzgut Boden erfährt somit einen zusätzlichen Eingriff. Durch die Nutzung der vorhandenen guten Anbindungen an die bestehende Infrastruktur und die optimal vorgesehene Ausnutzung der neu geplanten Fläche wird dem Grundsatz „flächenschonender Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Wasser	X			Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche tangiert im Süden einen wassersensiblen Bereich. Daher werden Maßnahmen zum Hochwasserschutz empfohlen. Es ist jedoch von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Die Gefahr des Risikos der Nitratauswaschung durch die intensive Landwirtschaft ist nach wie vor gegeben.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Deckblatt Nr. 6 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Cham

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 6 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattän- derungen Nr. 6 des Flächennutzungsplanes mit inte- griertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				Durch die geplante Art der Nutzung sind keine Beeinflus- sungen des Grundwassers zu erwarten. Durch ein Baugrundgutachten wurde nachgewiesen, dass eine Versickerung auf Grund der Bodenkonsistenz nicht möglich ist. Das Oberflächenwasser der Bauparzellen wird gesammelt und einem Rückhaltebauwerk zugeführt. Im An- schluss erfolgt die gedrosselte Einleitung in ein Gewässer III. Ordnung. In der weiterführenden Bauleitplanung werden zur Ableitung von Oberflächen- und Hangwasser bei Starkregenereignis- sen Entwässerungsmulden festgelegt.	Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Luft und Klima		X		Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustausch- bahnen handelt. Durch die Versiegelung wird sich kleinkli- matisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirt- schaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Deckblatt Nr. 6 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Cham

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 6 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattän- derungen Nr. 6 des Flächennutzungsplanes mit inte- griertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
Wechselwirkungen zwischen den o.g. ein- zelnen Belangen des Umweltschutzes	X			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgü- tern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberück- sichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkun- gen sind nicht zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirt- schaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	X			Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Im Süden und Osten grenzt bestehende Bebauung an. Im Westen verläuft eine 110 kV-Freileitung mit einem angren- zenden Maststandort. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesent- lich zusätzlich beeinträchtigt. Durch eine Ein- und Durchgrü- nung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Das Gebiet befindet sich im Anschluss an den westlichen Ortsrand von Hof. Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Somit weist die Planungs- fläche nur geringe Erholungsfunktion auf.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirt- schaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Deckblatt Nr. 6 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Cham

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 6 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattän- derungen Nr. 6 des Flächennutzungsplanes mit inte- griertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				Durch die Deckblattänderung Nr. 6 wird folglich nur eine un- wesentliche Verschlechterung der Situation verursacht.	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Kultur und Sachgüter		X		Innerhalb des Änderungsbereiches der Deckblattänderung Nr. 6 sind keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirt- schaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan würden die Flächen weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt bleiben. Im Norden der Planungsfläche ist eine Straßenverkehrsfläche (Gemeindestraße) dargestellt. Diese bleibt von der Planung unberührt.

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

8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

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

8.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

8.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

8.9 Zusammenfassung

Die von der Deckblattänderung Nr. 6 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan betroffene befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Hof. Im Norden und Osten befinden sich Mischgebietsflächen. Die geplante Wohnbaufläche liegt unmittelbar an der nördlich gelegenen Gemeindeverbindungsstraße.

Im Westen und Süden schließen Ackerflächen an. Ansonsten ist die nähere Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und kleineren Ortschaften geprägt.

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Cham stellt das Planungsgebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Neben der landwirtschaftlichen Fläche wird auch ein Abschnitt der Gemeindestraße, ein Entwässerungsgraben, der Schutzbereich der angrenzenden 110 kV-Freileitung, eine Ortsrandeingrünung und die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“ dargestellt. Das Planungsgebiet wurde zum 01.08.2022 mit Bekanntmachung im Amtsblatt

der Regierung der Oberpfalz aus dem Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ herausgenommen.

Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche entlang der Verkehrsfläche als Wohnbaufläche (W) darzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden.

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

Iggensbach, den 02.07.2025, 16.10.2025



Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

- BauGB, B. (12. Juli 2023). Baugesetzbuch BauGB.
- BayernAtlas, B. S. (2025). *BayernAtlas*. Von <https://atlas.bayern.de/> abgerufen
- BayNatSchG. (04. Juni 2024). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (03. Juli 2024). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Demographie-Spiegel für Bayern - Stadt Cham Berechnungen bis 2039. (August 2021). <https://www.statistik.bayern.de/demographie>.
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2025). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2025). *FINWeb*. Von FINWeb - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Genesis - Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik. (2025). *Genesis - Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik*. Von <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online> abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Leitfaden StMLU, B. S. (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
- Regionalplan 11 - Regensburg. (01. Juni 2025). Regionalplan Regensburg - Region 11.
- Statistik Kommunal 2024 - Stadt Cham 09 372 116. (März 2024). Statistik Kommunal 2020 - Stadt Cham 09 372 116.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2025). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	5
Abb. 2:	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	6
Abb. 3:	Auszug aus dem Regionalplan 11 – Region Regensburg, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 11), Darstellung unmaßstäblich.....	8
Abb. 4:	Kartenausschnitt Regionalplanung (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	9
Abb. 5:	Luftbild mit Darstellung der Landschaftsschutzgebiete; (FinWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	10
Abb. 6:	Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	11
Abb. 7:	WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich	13
Abb. 8:	WebKarte mit Darstellung von Oberflächenabfluss und Sturzflut; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich	14
Abb. 9:	Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	15
Abb. 10:	Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	17
Abb. 11:	Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cham (schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich.....	19
Abb. 12:	Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen der Stadt Cham (Statistik Kommunal 2020)	20
Abb. 13:	Ausschnitt aus der Entwässerungsplanung Ingenieurbüro Posel im Rahmen des Wasserrechtsantrags (August 2025), Darstellung unmaßstäblich	27
Abb. 14:	Ausschnitt aus der Sturzflutmanagement – Vergleich der Wassertiefen zwischen Ist- und Plan-Zustand; Ingenieurbüro Posel, Darstellung unmaßstäblich	28