

Schreiben des Landratsamt Cham vom 13.08.2025:

6. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Cham für den Bereich „Südlich der Unteren Hofingerstraße“ im OT Hof

2. Sachgebiet "Technischer Umweltschutz":

Die Stadt Cham plant die 6. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Cham für den Bereich „Südlich der Unteren Hofingerstraße“ im OT Hof.

Damit soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um innerhalb des Änderungsbereiches eine Nutzungsänderung zu ermöglichen und die Flächen zukünftig als Wohnbauflächen darzustellen.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird für die Fläche des Änderungsbereiches der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Südlich der Unteren Hofingerstraße“ aufgestellt.

Südlich der Planung befindet sich in ca. 60 m Entfernung ein privater Hof zur Haltung und Zucht von Wasservögeln. In Richtung Westen ist die Umgebung des Plangebietes von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt.

Aufgrund der Anlage zur Haltung und Aufzucht von Wasservögeln wurde im Bebauungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Untersuchungsergebnisse belegen, dass der betrachtete Betrieb Beurteilungspegel bewirkt, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten entlang der vorgesehenen Baugrenzen zur Tagzeit unter Berücksichtigung eines pauschalen, zeitbewerteten Ruhezusatzschlags für den Betrieb an Sonn- und Feiertagen um mindestens 6 dB(A) und zur Nachtzeit um mindestens 1 dB(A) unterschreiten.

Auch kurzzeitige Geräuschspitzen, wie sie durch Lautäußerungen der Tiere verursacht werden können, führen an den Baugrenzen zu keinen Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen daher keine Einwände gegen die 6. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Cham für den Bereich „Südlich der Unteren Hofingerstraße“ im OT Hof durch die Stadt Cham.

3. Sachgebiet "Naturschutz und Landschaftspflege":

Mit der geplanten 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren besteht aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Das Planungsgebiet kommt im Ortsteil Hof südlich der bestehenden Straße zu liegen. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Deckblattes umfasst eine Größe von ca. 1,6 ha.

Die Grundstücke Gmkg. Hof Fl.Nrn. 42/4 (TF) – neu 42/19 (TF) - und 35/2 (TF Straße) sollen künftig als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die Belange des Naturschutzes werden im Umweltbericht mit Begründung zur Flächennutzungsplanänderung behandelt.

Durch die Lage wird eine kompakte, räumlich zusammenhängende Bebauung im Ortsbereich von Hof geschaffen, welche sich durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen Richtung freie Landschaft im Norden und Osten der künftigen Bauflächen naturverträglich in die Landschaft einfügt. Schutzgebiete, Biotope oder sonstige ökologisch bedeutsame Strukturen werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden im Vorfeld aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen.

Der unteren Naturschutzbehörde liegen derzeit keine Hinweise auf ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten im Planungsbereich vor.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in der Begründung unter Punkt „7. Grünordnerische Maßnahmen“ auf S. 29 bereits überschlägig behandelt, es ist eine GRZ von kleiner 0,3 vorgesehen, der Kompensationsbedarf von ca. 3.700 m² wird im Bauleitplanverfahren konkretisiert und verbindlich zugeordnet.

Es werden Maßnahmen zur Randeingrünung des neuen Baugebiets im Übergang zur freien Landschaft vorgesehen, um eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu vermeiden.

Hinweise: Im Plan und auch in der Legende zum derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan sowie auch im Deckblatt zur 6. Änderung wird ein „Fließgewässer“ dargestellt. Weder im Umweltbericht noch der Begründung zum Flächennutzungsplan wird auf das dargestellte Fließgewässer eingegangen. Es wird lediglich auf die Einleitung des Oberflächenwassers in ein Gewässer dritter Ordnung verwiesen. Ob im überplanten Bereich ein Fließgewässer/Graben oder dergleichen tangiert wird oder ob es sich um eine bestehende Verrohrung handelt, sollte bei der weiteren Planung korrigiert werden, um Missverständnisse zu vermeiden.

Des Weiteren sollte die Lage des geplanten Regenrückhaltebeckens und die Einleitungsstelle in das Gewässer dritter Ordnung zur besseren Nachvollziehbarkeit dargestellt werden.

4. Sachgebiet "Wasserrecht":

Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind in Ziffer 4.7 „Abwasserbeseitigung“ der Begründung die folgenden Aussagen enthalten:

„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 gedrosselte Einleitung in ein Gewässer III. Ordnung.“

Laut telefonischer Auskunft des mit der Entwässerung beauftragten Planungsbüros vom 24.07.2025 (Herr Mühlbauer, Ingenieurbüro Posel) wird das Rückhaltebauwerk als Regenrückhaltebecken realisiert und neu errichtet.

Die gedrosselte Einleitung in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Diese ist frühzeitig unter Vorlage geeigneter Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV), die mit dem amtlichen Sachverständigen (Wasserwirtschaftsamt Regensburg) abgestimmt sind, beim Landratsamt Cham, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen. Darauf sollte hingewiesen werden.

Zudem sollten die Lage des Regenrückhaltebeckens und der Einleitungsstelle konkretisiert werden.

Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" im OT Hof durch die Stadt Cham

5. Sachgebiet "Technischer Umweltschutz":

Die Stadt Cham plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" im OT Hof.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteiles Hof. Direkt nördlich des Plangebietes verläuft die Untere Hofingerstraße in Northwest-Südostrichtung. Weiter im Norden und Nordosten sowie direkt in östlicher Richtung befinden sich Wohnnutzungen.

Südlich der Planung befindet sich in ca. 60 m Entfernung ein privater Hof zur Haltung und Zucht von Wasservögeln. In Richtung Westen ist die Umgebung des Plangebietes von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt.

Aufgrund der Anlage zur Haltung und Aufzucht von Wasservögeln wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Bei der schalltechnischen Untersuchung wurde ein Simulationsmodell aufgestellt, das den Betrieb der Geflügelzucht gemäß der Betriebsbeschreibung nachbildet. Im Einzelnen wurden der Maschineneinsatz und die durch die Tiere verursachten Geräuschimmissionen betrachtet.

Die Untersuchungsergebnisse belegen, dass der betrachtete Betrieb Beurteilungspegel bewirkt, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten entlang der vorgesehenen Baugrenzen zur Tagzeit unter Berücksichtigung eines pauschalen, zeitbewerteten Ruhezeitenzuschlags für den Betrieb an Sonn- und Feiertagen um mindestens 6 dB(A) und zur Nachtzeit um mindestens 1 dB(A) unterschreiten.

Auch kurzzeitige Geräuschspitzen, wie sie durch Lautäußerungen der Tiere verursacht werden können, führen an den Baugrenzen zu keinen Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen daher gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" im OT Hof durch die Stadt Cham **keine Einwände**.

6. Sachgebiet "Naturschutz und Landschaftspflege":

Der Stadtrat der Stadt Cham hat in seiner Sitzung vom 27.01.2022 die Aufstellungsbeschlüsse für ein FNP-Änderungs- und paralleles BP-Aufstellungsverfahren „Südlich der Unteren Hofingerstraße“ gefasst.

Es wurde beschlossen, im Bereich des Ortsteils Hof den Bebauungsplan "Südlich der Unteren Hofingerstraße" aufzustellen. Die Flächen sollen künftig als Wohnbebauung genutzt werden. Die Flächen wurden bereits durch Kreistagsbeschluss aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Die Untere Naturschutzbehörde hatte der Herausnahme unter der Voraussetzung umfassender Maßnahmen zur Randeingrünung entlang der westlichen sowie der südlichen Grenze des Geltungsbereichs zugestimmt. Am 23.05.2022 wurde der Unteren Naturschutzbehörde zur Beurteilung des Antrags auf Herausnahme per Mail ein Vorabzug des Bebauungsplans, Planstand 31.01.2022, übersandt.

Im Vorabzug des Bebauungsplans war entlang der West- und der Südseite eine 4 m breite Randeingrünung mittels mehrreihiger Hecken dargestellt. Zusätzlich zur mehrreihigen Hecke waren als Ergänzung Laubbäume 1. Ordnung dargestellt. Die im Vorabzug dargestellte Randeingrünung wurde als geeignet erachtet, das neue Baugebiet naturverträglich in die freie Landschaft einzubinden sowie eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Mit der naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 10.06.2022 zum Antrag auf Herausnahme wurde der Stadt Cham Folgendes empfohlen: „Da die Stadt Cham für die Kontrolle der Umsetzung der Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, zuständig ist, wird der Stadt Cham dennoch empfohlen, eine entsprechende vertragliche Vereinbarung (z.B. städtebaulicher Vertrag) mit den Grundstückseigentümern oder eine dingliche Sicherung abzuschließen, damit die Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können.“

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans, Entwurfsfassung vom 02.07.2025, wird aus naturschutzfachlicher Sicht Folgendes mitgeteilt:

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Bebauungsplan, in der Begründung sowie im Umweltbericht grundsätzlich schlüssig und nachvollziehbar behandelt und abgearbeitet.

Es sind Aussagen zum Artenschutz, zum gesetzlichen Biotopschutz und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in den Unterlagen enthalten. Es werden grünordnerische Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Parzellen sowie zur Gestaltung der öffentlichen Flächen gemacht.

Die Randeingrünung entlang der westlichen Baugebietsgrenze wurde jedoch im Vergleich zum Vorabzug vom 31.01.2022 stark reduziert. Diese soll nunmehr lediglich durch eine Einzelbaumpflanzung auf den privaten Parzellen umgesetzt werden. Auf gesamter westlicher Baugebietslänge sollen insgesamt 5 Laubbäume gepflanzt werden. **Dies erscheint aus Sicht des Naturschutzes unzureichend und nicht geeignet, das Baugebiet**

naturverträglich Richtung freie Landschaft einzubinden. Die westliche Randeingrünung wurde zugunsten einer nun vorgesehenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie einer daran anschließenden Entwässerungsmulde, welche als Wiesenfläche anzulegen ist, reduziert. **Es wird empfohlen, die dringend erforderliche Randeingrünung auf öffentlichem Grund im Anschluss an die Entwässerungsmulde anzugliedern.**

Auch die Randeingrünung Richtung Süden in Form einer Heckenpflanzung kommt auf Privatgrund zu liegen. Die Erfahrung zeigt, dass die Festsetzungen zur Eingrünung der privaten Grundstücke oft unzureichend umgesetzt werden bzw. gänzlich unterbleiben. Insbesondere die Maßnahmen zur Randeingrünung von Baugebieten sind aus Sicht des Landschaftsschutzes dringend umzusetzen, um eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu vermeiden und die neuen Baugebiete naturverträglich in Richtung freie Landschaft einzubinden.

Wenn die Stadt Cham beabsichtigt, dass die Randeingrünung auf den privaten Parzellen umgesetzt werden soll, sollte die Umsetzung über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden. Manchen Grundstückseigentümern sind die Regelungen des Bebauungsplans nicht bewusst, es werden Baugrenzen überschritten und die Eingrünung unterbleibt.

Im Falle dieses Bebauungsplans wurde die Fläche des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Vor diesem Hintergrund soll die Bedeutung der Randeingrünung nochmal deutlich hervorgehoben werden.

Die Ausführungen zum Artenschutz sind schlüssig abgearbeitet, mit der gutachterlichen Einschätzung, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden besteht aus fachlicher Sicht Einverständnis.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist ebenfalls schlüssig und nachvollziehbar abgearbeitet. Jedoch wird unter Punkt 11.4 „Eingriffsberechnung“ ausgeführt, dass aufgrund der umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen die Verwendung des Faktors 0,25 für Ackerflächen gerechtfertigt werden kann. **Aufgrund der o.g. Äußerungen und der deutlich reduzierten Randeingrünung im Westen erscheint der Faktor von 0,25 nicht für angemessen.**

Der Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt soll außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht werden. Der notwendige Kompensationsumfang von 3.649 m² soll auf der nördlichen Teilfläche der Ökokontofläche der Stadt Cham abgebucht werden. Mit der Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 780 Gmkg. Thierlstein vom städtischen Ökokonto besteht Einverständnis. Mit dem Ausgleichsflächenplan besteht Einverständnis, er ist Bestandteil des Bebauungsplans.

7. Sachgebiet "Gartenkultur und Landespflege":

Wir weisen grundsätzlich darauf hin, dass auf Grund einer Änderung der BayBO zum 01. Oktober 2025 bestehende Freiflächengestaltungssatzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 a.F.) und Grünordnungssatzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 a.F.) mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft treten. Detaillierte, positiv regelnde Vorgaben zur Begrünung, Bepflanzung usw. von Freiflächen sind künftig nicht mehr möglich. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 n.F. ermöglicht es den Gemeinden aber, ein Verbot von Bodenversiegelung, nicht begrüntem Steingärten und ähnlich eintöniger Flächennutzung zu regeln. Hiermit können Gemeinden auch künftig sog.

Schottergärten verbieten. Da es im Sinne einer guten Ortsgestaltung und durch die Klimaerwärmung unverzichtbar ist, Vorgaben zur Durchgrünung zu treffen, muss ansonsten auf § 9 Baugesetzbuch zurückgegriffen werden.

Folgende Punkte sind besonders hervorzuheben:

Im Vorentwurf wird unter Punkt 4.5 Grünordnung Folgendes beschrieben:

Um das Baugebiet ausreichend durch- und einzugrünen, werden als Ortsrandeingrünung Bäume I. Ordnung und eine 6,0 m breite 3-reihige Strauchhecke im Westen und Süden auf 75 % der gesamten Fläche festgesetzt. Damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild auf Grund der leichten Hanglage nach Süden hin minimiert. Entlang der Erschließungsstraßen werden Straßenbäume im Bereich des Mehrzweckstreifens und in den Bauminselfen der Wendehäuser festgesetzt. Dadurch wird der Straßenraum gestaltet.

Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf dem privaten Baugrundstück wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes erreicht. So ist je angefangene 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!).

Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig. Verkehrswege auf dem Grundstück und die Zufahrten zu den Garagen sind ausgenommen.

Die öffentlichen Grünflächen, die als Straßenbegleitgrün dienen bzw. als Entwässerungsmulden ausgebildet werden, sind als Wiesenfläche anzulegen.

Die Bäume, Strauchhecken um das Baugebiet, die Straßenbäume und Bauminselfen sind im Plan **nicht eindeutig ersichtlich** und sollten miteingezeichnet werden. Auf Seite 94 Abb. 29 ist ein Plan mit den Gehölzen zu finden, dieser kann mitaufgenommen werden.

Auch die Festlegung, dass je angefangene 200 m² überbauter Grundstücksfläche zur Durchgrünung mind. 1 Laubbaum / Obstbaum als Hochstamm und 5 Sträucher zu pflanzen sind, sollte im Plan als Beispiel gezeichnet werden, da es aus Erfahrung eine Erleichterung für die Bauherren darstellt, dieses umzusetzen.

Ausschließlich ‚heimisch‘ im nächsten Absatz auf Seite 26 ist positiv, aber schwierig in der Praxis umzusetzen, da eine Gartengestaltung aus rein heimischen Gehölzen schwierig ist. Es sollte ein Anteil an 30 Prozent Ziergehölzen zugelassen werden.

Bei der Pflanzenauswahl sollte allgemein eine Unterscheidung getroffen werden in Flächen, die der Eingrünung/Ausgleich dienen und reine Gartenflächen.

Für Eingrünung/Ausgleich und öffentliches Grün sind die Festsetzungen in der Pflanzliste sinnvoll. Bei Gartenflächen kann aus Gründen der Ästhetik ein Ziergehölz-Anteil von 30% zugelassen werden.

Unter Punkt 11.1.3.6 Wassersensibler Bereich wird darauf hingewiesen, dass dieses Planungsgebiet mit zeitweise hohem Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern, zeitweise hoch anstehendem Grundwasser oder über die Ufer tretenden Flüssen und Bächen tangiert wird. Somit weisen wir darauf hin, bei der Pflanzenauswahl, Grundstücksplanung und Geländemodellierung, sowie ‚der Lauf des abfließenden Oberflächenwassers‘ miteingeplant wird! Den künftigen Bauherren sollte eine Hilfestellung gegeben werden.

8. Sachgebiet "Wasserrecht":

Rechts- / Fachbereich: Niederschlagswasserbeseitigung

In Ziffer 5.6.2 „Oberflächenwasser“ der Begründung sind zur Niederschlagswasserbeseitigung die folgenden Aussagen enthalten:

„Eine Versickerung ist nach den Erkenntnissen der beiliegenden Baugrunderkundungen nicht möglich. Das Oberflächenwasser der Bauparzellen wird gesammelt und einem Rückhaltebauwerk zugeführt. Im Anschluss erfolgt die gedrosselte Einleitung in ein Gewässer III. Ordnung.“

Nach telefonischer Auskunft des mit der Entwässerung beauftragten Planungsbüros vom 24.07.2025 (Herr Mühlbauer, Ingenieurbüro Posel) wird das Rückhaltebauwerk als Regenrückhaltebecken ausgeführt und neu errichtet.

Die gedrosselte Einleitung in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist frühzeitig unter Vorlage geeigneter Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV), die mit dem amtlichen Sachverständigen (Wasserwirtschaftsamt Regensburg) abgestimmt sind, beim Landratsamt Cham, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen. Darauf sollte hingewiesen werden.

Die Lage des Regenrückhaltebeckens und der Einleitungsstelle in das Gewässer sollte in der Begründung konkretisiert werden.

Rechts- / Fachbereich: Gewässerausbau

Die Stadt Cham beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Südlich der Unteren Hofingerstraße“ im Ortsteil Hof.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich lt. dem uns vorliegenden Luftbild drei deutlich sichtbare Gräben (entlang der Straße, vertikal durch das Grundstück und entlang der östlichen Grundstücksgrenze).

Bei dem vertikal durch das Grundstück verlaufenden Graben dürfte es sich ausweislich der uns vorliegenden Drainagenpläne wohl um einen offen verlaufenden Teil dieser Drainage (Entwässerungsgraben) handeln.

Über die Funktion und Entstehung der weiteren Gräben liegen uns keine Informationen vor. Wir raten daher an, gemeinsam mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg die wasserwirtschaftliche Bedeutung der Gräben zu klären (Art. 1 Abs. 2 BayWG).

Sofern eine wasserwirtschaftliche Bedeutung der Gräben festgestellt wird, würde die Verfüllung der Gräben einen gestattungspflichtigen Gewässerausbau darstellen, für welchen regelmäßig keine Gestattung in Aussicht gestellt werden kann.