



# **Gemeinde Treffelstein**

## **5. Änderung**

**zum**

## **Flächennutzungsplan**

**der**

## **Gemeinde Treffelstein**

**Landkreis Cham**

Planungsstand: 22.10.2024  
25.02.2025  
30.04.2025  
28.10.2025

## Inhalt:

### A. Planteil mit Verfahrensvermerke

### B. Begründung

	Seite:
1. Einführung	3
1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung	
1.2 Planungsgebiet	
2. Sachbereiche	9
2.1 Lage im Naturraum	
2.2 Verkehrsräumliche Lage	
2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege	
2.4 Landwirtschaft	
2.5 Forstwirtschaft	
2.6 Flächen für Schutzmaßnahmen	
3. Umweltbericht	11
3.1 Einführung	
3.2 Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen	
3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	
3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung	

---

Planverfasser:



---

Gemeinde Treffelstein

**Helmut Heumann**  
1. Bürgermeister

Burgstraße 3  
93492 Treffelstein  
Tel.: 09673/9221-0  
Fax: 09673/9221-30

## B. BEGRÜNDUNG

### 1. EINFÜHRUNG

#### 1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung

##### 1.1.1 Treffelstein West

In der Gemeinde Treffelstein herrscht derzeit rege Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll dringend benötigtes Bauland für den Wohnungsbau ausgewiesen werden. Es besteht derzeit ein aktueller Bedarf von Bauparzellen.

Die bisherige Einwohnerentwicklung und die prognostizierte Weiterentwicklung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern, Stand 2019, Berechnungen für die Gemeinde Treffelstein von 2019 bis 2033) sagen für die Gemeinde Treffelstein einen leichten Rückgang von ca. 9,2 % voraus (ca. 5 Einwohner pro Jahr).

Vor allem beim Anteil der Bevölkerung mittleren Alters (Altersgruppe 18 bis unter 65 Jahren) zeichnet sich ein proportional stärkerer Rückgang für die Gemeinde Treffelstein ab. Die tatsächliche Einwohnerentwicklung von Treffelstein seit 2020 weist einen umgekehrten Verlauf auf.

Bevölkerungsstand	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Personen insgesamt	942	970	960	950	940	930	920	910	900	890
Einwohnerentwicklung		28	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10

Bevölkerungsstand	2029	2030	2031	2032	2033
Personen insgesamt	890	880	880	870	870
Einwohnerentwicklung	0	-10	0	-10	0

Entgegen der Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik wies die tatsächliche Einwohnerentwicklung von Treffelstein seit 2021 einen umgekehrten Verlauf auf. Vom 2021 bis 2024 stieg die Einwohnerzahl der Gemeinde Treffelstein von 960 auf ca. 1.000 Personen (Quelle: Gemeinde Treffelstein). Dies ist ein deutliches Zeichen der positiven Entwicklung der Gemeinde Treffelstein. Um diese Entwicklung fortführen zu können, wird Wohnbauland benötigt.

Zur Berechnung des Baulandbedarfs aufgrund der Bevölkerungsentwicklung zum Zeitpunkt 2024 wird die offizielle Einwohnerzahl des Landesamtes für Statistik für die Siedlungsdichte (Einwohnerzahl / Wohnbaufläche (WA + ½ MI) ermittelt:

$$\text{Siedlungsdichte} = 979 \text{ EW} / (32,9 + 0,5 \times 47,1 \text{ ha}) = 17,3 \text{ EW/ha}$$

Baulandbedarf aufgrund des Einwohnerzuwachses: 4 EW / 17,3 EW/ha = **0,23 ha**.

Bei der Betrachtung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen (Auflockerungsbedarf) der letzten 10 Jahre haben sich diese überall stark verkleinert, durch beispielsweise Verlassen von Kindern aus dem Elternhaus oder Senioren ziehen in betreute Wohnungsformen.

	2014	2024
Wohngebäude	337	370
Wohnungen in Wohngebäuden	467	513
Wohneinheit je Wohngebäude	1,39	1,39
Einwohnerzahl	975	979
Anzahl Personen je Wohneinheit	2,09	1,91

Die Haushaltsgrößen haben sich in den letzten 10 Jahren von 2,09 auf 1,91 verringert, es ergibt sich ein Wert von 0,18. Bei der Annahme einer Reduzierung der Belegungsdichte könnte man – anstelle von 0,01 in 10 Jahren - durchaus von einer Verringerung um 0,09 auf 1,82 Belegungsdichte in 10 Jahren ausgehen.

Auflockerungsbedarf in WE = (Einwohnerzahl / angenommene Haushaltsgröße) – aktuelle Wohneinheiten =  $(979 / 1,82) - 513 = 25$  WE

Einwohnergleichwert = Auflockerungsbedarf in WE x angenommen Haushaltsgröße =  $25 \text{ WE} \times 1,82 = 46$  EW

Bedarf in ha = Einwohnergleichwert / Siedlungsdichte =  $46 \text{ EW} / 17,3 \text{ EW/ha} = 2,66$  ha

Der theoretische Bedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und des Auflockerungsbedarfs beläuft sich in den nächsten 10 Jahren auf etwa  $0,23 + 2,66 = 2,89$  ha Wohnbauland.

Die Gemeinde Treffelstein fragt im Rahmen eines Bedarfsnachweises am 09.02.2025 alle Grundstückseigentümer an, die freie Baugrundstücke besitzen, ob diese ihre Grundstücke an Bauwillige oder die Gemeinde veräußern wollen. Von 37 Adressaten mit insgesamt 5 ungenutzten, aber bewohnbaren Wohnungen war kein Grundstückseigentümer bereit, Wohnraum bzw. Bauland zu veräußern → lt. Leerstandsmanagement LRA Cham am 21.10.2025.

Die Flächengrößen der 5 ungenutzten, aber bewohnbaren Grundstücke belaufen sich auf etwa 0,5 ha, bei der Annahme davon 10 % als aktivierbares Innenentwicklungspotential im Ort Treffelstein anzusetzen, würde sich der Wohnbaulandbedarf auf etwa **2,84 ha** verringern. Leerstände in anderen Ortsteilen der Gemeinde sind nicht vorhanden.

Jede unbebaute Parzelle in künftigen Baugebieten soll mit einem Bauzwang innerhalb von 5 Jahren belegt werden, so dass langfristig keine Leerstände zu verzeichnen sind. Damit die Zahl, der nicht nutzbaren Baugrundstücke verringert werden kann, überprüft die Gemeinde Treffelstein, inwieweit rechtskräftige Bebauungspläne wieder aufgehoben werden können.

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

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

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

Die Gemeinde Treffelstein verfügt derzeit über keine bebaubaren Bauflächen. Um Leerständen im Ort entgegenzuwirken, konnte die Gemeinde durch folgende Projekte/Maßnahmen den Ortskern für die Einwohner wieder attraktiver werden lassen:

- Sanierung des Drachenturms mit Errichtung einer barrierefreien WC-Anlage

- neu entstandener Pfarrsaal direkt neben der Kirche
- Kindergarten mit angebauter Kindergrippe
- Sanierung ehemaliges Gasthaus (Hauptstraße 1) beherbergt einen Dorfladen, Cafeteria mit Automaten, es wird Raum für den Schützenverein, die Dorfjugend, verschiedene Vereine, eine Mutter-Kind-Gruppe und eine barrierefreie Seniorenbetreuung bereitgestellt.
- Hauptstraße 2: 6 kleine Wohneinheiten bieten Platz beispielsweise für Studenten.
- Machbarkeitsstudie zu Wohnraum in denkmalgeschütztem Anwesen (Schlosshof 13)
- Gemeindliches Archiv (Burgstraße 3)
- Physiotherapiepraxis mit Boulderhalle (Fabrikstraße 9)
- Kaufangebot Flur-Nr. 135/4 Gmkg Treffelstein
- Verkauf langjähriger Leerstand Flur-Nr. 17 Gemarkung Treffelstein
- Fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns aus allen Baugebieten
- Vollständige Erschließung mit Breitband und Mobilfunk
- Erneuerung der Wasserversorgung im gesamten Gemeindegebiet
- Autarke Energieversorgung durch Biogas- und Photovoltaikanlagen bzw. das 5-fache des Ortes könnte mit Energie versorgt werden.
- Ladesäulen für E-Bikes und E-Autos
- Naherholungsgebiet „Silbersee“ mit barrierearm ausgebautem Rundwanderweg und informative Beschilderungen und wissenschaftliche Naturbeobachtungsstationen mit Schautafeln u.a. mit Blindenschrift.

Durch die Maßnahmen / Projekte im Ortskern kann auch der Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gemeinde wieder steigen. In den letzten 10 Jahren ist dieser Wert leicht gesunken, es bestehen wieder bessere Voraussetzungen wie Wachstum in der Gemeinde generiert werden kann. Ein weiterer Anstieg der aktuellen Bevölkerungsentwicklung auf ca. 1.000 Personen zeigt ebenfalls eine deutliche Zunahme, was für eine Ausweisung von Wohnbauland spricht.

Auf Grund der topographischen Lage und des Geltungsbereiches der Naturparkverordnung Oberer Bayerischer Wald kann sich der Wohnort Treffelstein nur eingeschränkt weiterentwickeln.

Der Gemeinde Treffelstein und dem Grundstückseigentümer liegen derzeit bereits 5 feste Voranfragen für die neuen Bauflächen vor, wobei der überwiegende Teil der Anfragen aus dem Kreis der einheimischen, jungen Bevölkerung stammt. Eine Anfrage für eine Physiotherapiepraxis im Mischgebiet liegt ebenfalls vor.

Um die Entwicklung von Treffelstein nicht zum Stillstand zu verurteilen, ist die zur Verfügungstellung von Bauland für junge Familien dringend notwendig. Ein Nebeneinander von Wohnbebauung und nicht störendem Gewerbe kann durch die Ausweisung von gemischten Bauflächen gestattet werden.

### 1.1.2 Flur-Nr. 162/2 Gemarkung Treffelstein

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll dieser Bereich am nördlichen Ortsrand eine Baulücke schließen, um gemischte Bauflächen (M) für die Erweiterung eines Kleingewerbes vorzubereiten, teilweise soll der Erweiterungsbereich als Ausgleich für diesen Eingriff dienen.

### 1.1.3 Flur-Nrn. 272 und 272/3 Gemarkung Treffelstein

Um die Ansiedlung einer geplanten Wohnbebauung und geplanter nicht störender Gewerbebetriebe zu ermöglichen, sollen Gewerbeflächen (GE) in ein Mischgebiet (MI) geändert werden.



## **1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns**

### **1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit**

#### **1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**

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

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

#### **1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung**

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

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

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

#### **1.1.3 Ressourcen schonen**

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

### **1.2 Demographischer Wandel**

#### **1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen**

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

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

#### **1.2.2 Abwanderung vermindern**

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

**Grundsatz:** *Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

- *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- *zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- *zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen*

*genutzt werden.*

## **3. Siedlungsstruktur**

### **3.1 Flächensparen**

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

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

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

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

#### 1.3.2 Regionalplan

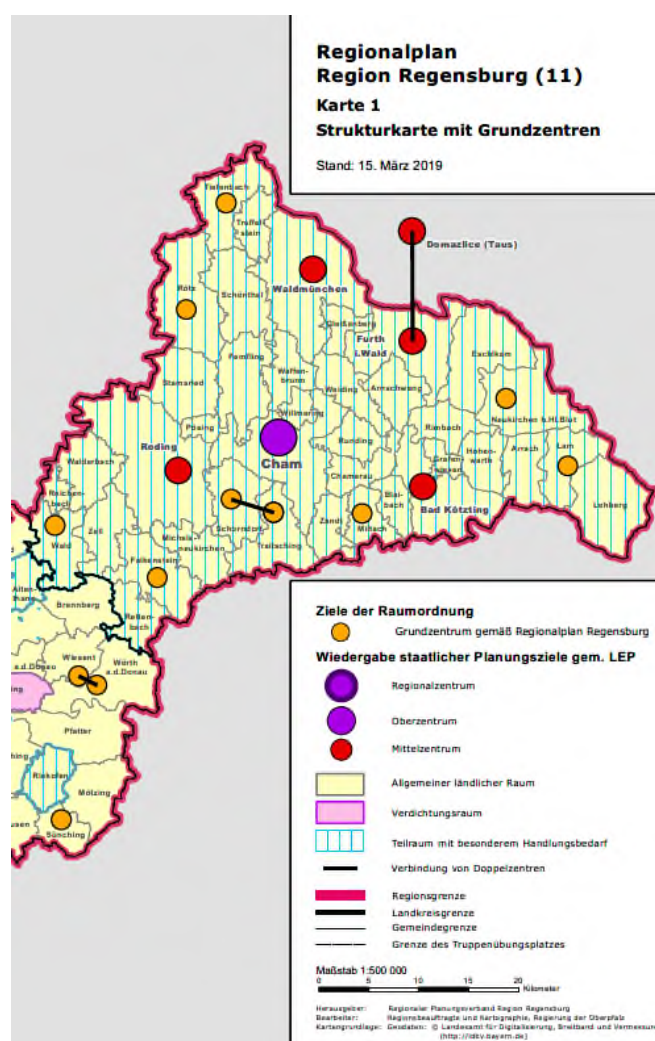


Abb. 2: Regionalplan 11 – Regensburg, Auszug Raumstrukturkarte

Die Gemeinde Treffelstein befindet sich gem. der Gliederung Bayerns in der Region 11 – Regensburg.

Bedingt durch die Grenznahe zur Tschechischen Republik gehört sie zu den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden sollen.

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

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

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

## 2. SACHBEREICHE

### 2.1 Lage im Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und in die Naturraum-Untereinheiten „Vorderer Oberpfälzer Wald“ (Quelle: LfU).

Der Vordere Oberpfälzer Wald ist vom Wechsel hügeliger Waldlandschaften mit geologisch bedingten Senken geprägt und schließt sich im Westen an die Mittelgebirgslandschaft an. Die Ausläufer des Hügellandes erstrecken sich von der mittleren Oberpfalz bis nach Roding. Die gestuften und bewaldeten Höhen erreichen bis zu 500 m ü. NHN. Wie in der Bodenwöhrer Bucht - als ein Teil des Oberpfälzer Hügellandes- findet man hauptsächlich arme Sandböden.

Die Hanglagen werden in der Regel forstwirtschaftlich genutzt. Nur auf flacheren Teilen und in Bachnähe liegen Weiler und Einzelhöfe. Typisch für die relativ ebenen Bereiche der Senken ist die Agrarlandschaft bzw. Auenbereiche entlang von Flüssen und Bächen. Aus bisher unbekannten Gründen blieben diese Gebiete von tektonischen Hebungsvorgängen verschont. Sie waren Ablagerungsraum für den Verwitterungsschutt der angehobenen Gebiete. Die Landschaft ist reich an Bächen, die häufig ihren Ursprung in den Waldbereichen des Oberpfälzer Waldes haben. Ökologisch bedeutsam sind dabei vor allem die naturnahen Feuchtlebensräume entlang der Schwarzach im Bereich Tiefenbach (Auenprojekt Schwarzach Biberbach) und im Bereich des Perlsees.

### 2.2 Verkehrsräumliche Lage

Die Planungsgebiete werden über die Staatsstraße St 2154 von Südosten aus Waldmünchen angebunden. Über Ortsstraßen in Treffelstein werden die Änderungsbereiche erschlossen.

### 2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege

Die Planungsgebiete liegen weder in einem Naturschutz- noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Kartierte Biotope sind nicht vorhanden. Zwischen Treffelstein und Edlmühl verläuft der Braunmühlbach und Biberbach, beide Bachtäler sind Bestandteil des FFH-Gebietes 6541-371 „Bayerische Schwarzach und Biberbach“. Die Änderungsbereiche sind nicht Bestandteil des FFH-Gebietes.

### 2.4 Landwirtschaft

Auf den betroffenen Flurnummern herrscht derzeit überwiegend Landwirtschaft mit intensiver Nutzung vor.

## 2.5 Forstwirtschaft

Aus forstwirtschaftlicher Sicht sind Waldflächen nicht betroffen.

## 2.6 Flächen für Schutzmaßnahmen

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

### 3. UMWELTBERICHT

#### 3.1 Einführung

In der Gemeinde Treffelstein sollen durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes dringend benötigte Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen werden. In Treffelstein West werden bereits bebaute Flächen als Dorfgebiet bzw. landwirtschaftliche Flächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Am nördlichen Ortsrand werden Teilflächen der Flur-Nrn. 162/2, 162/24 und 162/25 zu gemischten Flächen (M) geändert, da sich dort ein Kleingewerbe vergrößern will.

Durch die Änderung von Gewerbegebietsflächen in Mischgebietsflächen soll im Nordosten bei Teilflächen der Flur-Nrn. 272 und 272/3 Wohnbebauung neben nicht störendem Gewerbe möglich werden.

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

#### 3.2 Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### 3.2.1 Schutzgut Wasser

###### 3.2.1.1 Treffelstein West

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die geplanten gemischten Flächen / Allgemeines Wohngebiet nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird bei 0,40 bzw. 0,60 anzusiedeln sein. Die bisher weitgehend unbeeinträchtigte Versickerung der Niederschläge auf den als landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen wird durch die Versiegelung, wie sie durch die geplanten gemischten Flächen / Allgemeine Wohngebiet beabsichtigt ist, gestört. Durch das relativ flache Gelände sind im Planungsgebiet Auswirkungen jedoch nur mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Es ist möglich, dass im überplanten Gebiet Quell- bzw. Hangwasser austritt.

###### 3.2.1.2 Flur- Nrn. 162/2, 162/24, 162/25 Gemarkung Treffelstein

siehe 3.2.1.1, der Versiegelungsgrad wird bei max. 0,60 anzusiedeln sein.

###### 3.2.1.3 Flur-Nrn. 272 und 272/3 Gemarkung Treffelstein

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch das geplante Dorfgebiet nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird bei 0,60 anzusiedeln sein. Die bisher weitgehend unbeeinträchtigte Versickerung der Niederschläge auf den als landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen wird durch die Versiegelung, wie sie durch das geplante Sondergebiet beabsichtigt ist, gestört.

Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Es ist möglich, dass im überplanten Gebiet Quell- bzw. Hangwasser austritt.

### 3.2.2 Schutzgut Mensch

#### 3.2.2.1 Treffelstein West

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen nur unwesentlich vorbelastet. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Straßen ist nicht gegeben.

Mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan sind keine erheblichen Belastungen für die angrenzenden Gebiete und auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

#### 3.2.2.2 Flur- Nrn. 162/2, 162/24, 162/25 Gemarkung Treffelstein

siehe 3.2.2.1

#### 3.2.2.3 Flur-Nrn. 272 und 272/3 Gemarkung Treffelstein

siehe 3.2.2.1

### 3.2.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Nicht vorhanden

### 3.2.4 Schutzgut Boden

#### 3.2.4.1 Treffelstein West

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Straßen werden Flächen versiegelt. Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerten Belastungen.

#### 3.2.4.2 Flur- Nrn. 162/2, 162/24, 162/25 Gemarkung Treffelstein

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Straßen werden Flächen versiegelt. Durch die geplante Nutzung entstehen keine nennenswerten Belastungen.

#### 3.2.4.3 Flur-Nrn. 272 und 272/3 Gemarkung Treffelstein

siehe 3.2.4.1

### 3.2.5 Arten und Lebensräume

#### 3.2.5.1 Treffelstein West

Der gesamte Geltungsbereich ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Grünland- und Ackernutzung geprägt.

Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als mittlere Erheblichkeit einzustufen.

#### 3.2.5.2 Flur- Nrn. 162/2, 162/24, 162/25 Gemarkung Treffelstein

Siehe 3.2.5.1

#### 3.2.5.3 Flur-Nrn. 272 und 272/3 Gemarkung Treffelstein

Siehe 3.2.5.1

### 3.2.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und in die Naturraum-Untereinheiten „Vorderer Oberpfälzer Wald“ (Quelle: LfU).

Der Vordere Oberpfälzer Wald ist vom Wechsel hügeliger Waldlandschaften mit geologisch bedingten Senken geprägt und schließt sich im Westen an die Mittelgebirgslandschaft an. Die Ausläufer des Hügellandes erstrecken sich von der mittleren Oberpfalz bis nach Roding. Die gestuften und bewaldeten Höhen erreichen bis zu 500 m ü. NHN. Wie in der Bodenwöhrer Bucht - als ein Teil des Oberpfälzer Hügellandes- findet man hauptsächlich arme Sandböden.

Die Hanglagen werden in der Regel forstwirtschaftlich genutzt. Nur auf flacheren Teilen und in Bachnähe liegen Weiler und Einzelhöfe. Typisch für die relativ ebenen Bereiche der Senken ist die Agrarlandschaft bzw. Auenbereiche entlang von Flüssen und Bächen. Aus bisher unbekannten Gründen blieben diese Gebiete von tektonischen Hebungs Vorgängen verschont. Sie waren Ablagerungsraum für den Verwitterungsschutt der angehobenen Gebiete. Die Landschaft ist reich an Bächen, die häufig ihren Ursprung in den Waldbereichen des Oberpfälzer Waldes haben. Ökologisch bedeutsam sind dabei vor allem die naturnahen Feuchtlebensräume entlang der Schwarzach im Bereich Tiefenbach (Auenprojekt Schwarzach Biberbach) und im Bereich des Perlsees.

#### 3.2.6.1 Treffelstein West

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

#### 3.2.6.2 Flur- Nrn. 162/2, 162/24, 162/25 Gemarkung Treffelstein

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die landwirtschaftliche Fläche am Ortsrand von Treffelstein geprägt.

Die Änderung des Ortsrandes wird in Verbindung mit der Erweiterung des Kleingewerbes mit einer internen Ausgleichsfläche kompensiert.

#### 3.2.6.3 Flur-Nrn. 272 und 272/3 Gemarkung Treffelstein

Siehe 3.2.6.1

### 3.2.7 Schutzgut Luft und Klima

In Tieflagen fließt von höheren Lagen Luft ab und lässt auf Grünland die Entstehung von Kaltluftseen zu, die in Bachtäler abfließen. Der Kaltluftabfluss (Inversionsklima) wird nicht eingeschränkt.

Durch die Höhenlage besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherungen im bodennahen Bereich (Inversionswetterlagen).

### 3.2.8 Schutzgut Fläche

Landwirtschaftlich genutzte Flächen gehen durch die Errichtung der geplanten Planungsgebietsflächen verloren, durch eine Aufwertung in Form von Ausgleichsflächen wird der Eingriff auf einer internen oder externen Ausgleichsfläche kompensiert. Die Fläche steht so lange zur Verfügung, wie der Eingriff wirkt.

### 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie durch die geplanten Änderungen entstehen, werden durch umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen geringgehalten. Die Eingriffe bei den Flächen im Ortsbereich von Treffelstein werden durch randliche, umfassende Eingrünungen und eine geringstmögliche Versiegelung von Stellflächen und Fahrwegen kompensiert. Die Vermeidungsmaßnahmen um Treffelstein werden im Rahmen des Bauleitverfahrens geregelt.

#### 3.3.1 Schutzgut Wasser

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

#### 3.3.2 Schutzgut Mensch

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

#### 3.3.3 Schutzgut Boden

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

#### 3.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

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

#### 3.3.5 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Landschaftliche Einbindung durch eine dichte Sichtschutzpflanzung an den Rändern der Planungsgebiete.
- Festsetzung der zulässigen Abgrabungen und Auffüllungen

#### 3.3.6 Schutzgut Klima / Luft

- Bepflanzung von Eingrünungen mit freiwachsenden Sträuchern
- Keine Beeinträchtigung der Frischluftversorgung

#### 3.3.7 Schutzgut Fläche

- Kompensation der versiegelten Bereiche auf Ausgleichsflächen
- Entsprechende Aufwertung der Ausgleichfläche

### 3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Wasser	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Kultur und Sachgüter	nicht betroffen
Boden	geringe Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	mittlere Erheblichkeit
Landschaftsstruktur und Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Klima und Luft	geringe Erheblichkeit
Fläche	geringe Erheblichkeit