GEMEINDE MICHELSNEUKIRCHEN

LANDKREIS CHAM Reg. Bez. Oberpfalz

BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan

"Gewerbegebiet an der Ponholzer Straße"

Vorhabensträger:

Gemeinde Michelsneukirchen Straubinger Straße 3 93185 Michelsneukirchen

Michelsneukirchen, Ausgefertigt am 30.03.2021

Bürgermeister Raab

Entwurfsverfasser:

OSEL Ingenieurbüro für Bauwesen

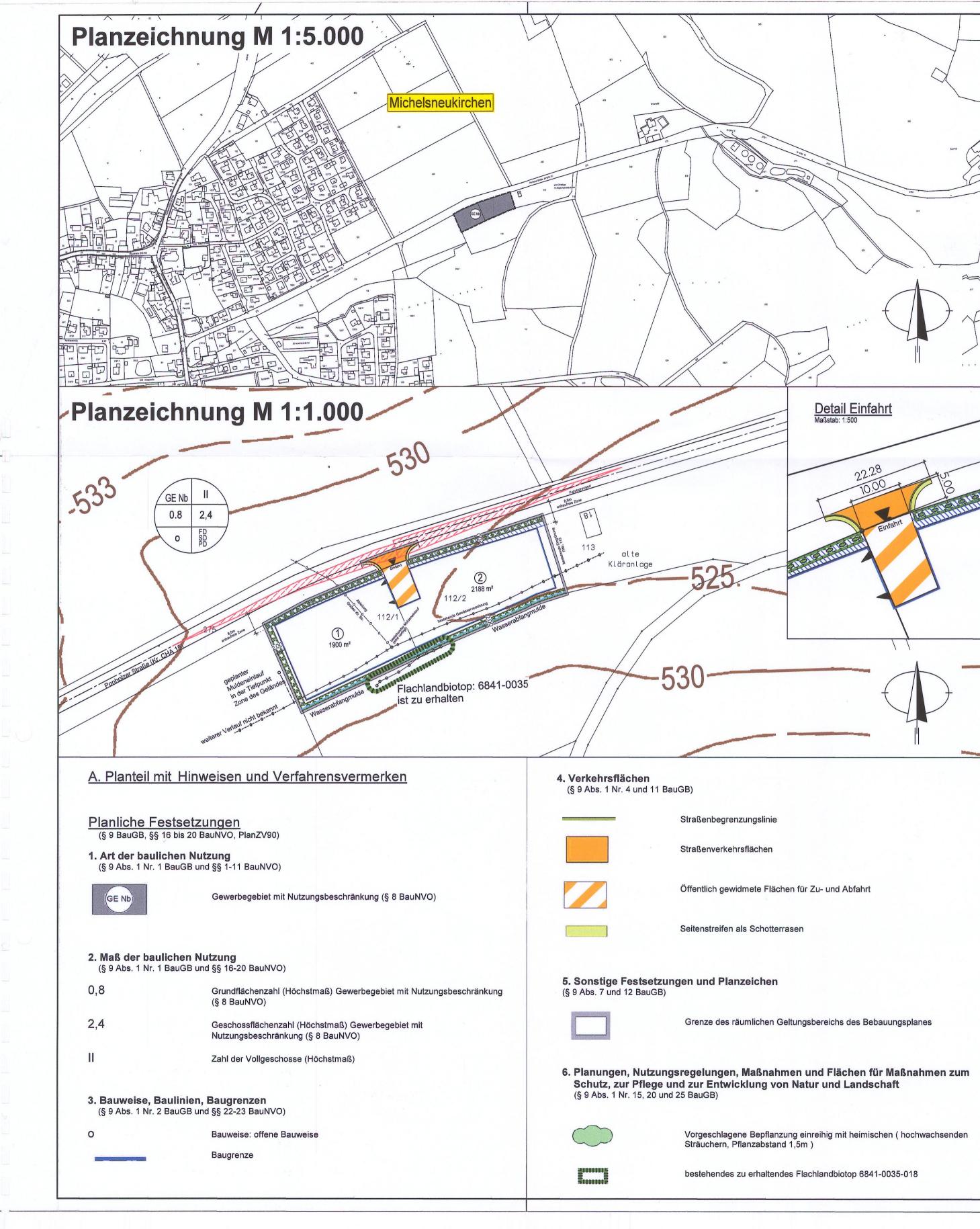
J. Posel Ing. Büro für Bauwesen GmbH & Co. KG Untere Regenstr. 24, 93413 Cham Tel.: (09971) 769693-0 E-Mail: info@posel-ingenieure.de

Aufgestellt: Cham, den 26.06.2019 Geändert: Cham, den 13.11.2019 Geändert: Cham, den 12.03.2020

Projekt Nr. 5910BBP

<u>Inhaltsverzeichnis</u>

A.	Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken	Seite	3
B.	Textliche Festsetzungen	Seite	4
C.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	Seite	9
D.	Begründung mit Umweltbericht	Seite	13



Stammachse (Bewuchs Flachlandbiotop 6841-0035-018) mit Baumstandort (9 Bäume) Wasserabfangmulde (privat) Anbauverbotszone Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Angabe der Hausnummer (alte Kläranlage) bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer Parzellennummer 1900 m² Parzellengröße Grundstücksgrenze

freizuhaltendes Sichtdreieck

Ein- bzw Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächer

Grabenverrohrung Bestand Bachlauf ungefährer Verlauf durch Satellitenortung festgestellt

Höhenschichtlinien 1 2 3 4

1= Art der Baulichen Nutzung 5= Bauweise: o= offene Bauweise 2= Zahl der Vollgeschosse 6= Dachform: FD= Flachdach, 3= Grundflächenzahl PD= Pultdach, SD= Satteldach 4= Geschossflächenzahl

Präambel

1

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeinde ordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayer. Bauordnung erlässt der Gemeinderat Michelsneukirchen folgende

Satzung:

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Ponholzer Straße" in Michelsneukirchen in der Fassung vom 12.03.2020 ist beschlossen.

§ 2

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 in der Fassung vom 12.03.2020 maßgebend.

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

§ 4

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Der Bebauungsplan i. d. F. vom 12.03.2020 wurde am 30.03.2021 ausgefertigt.

Michelsneukirchen, den 30.03.2021 Gemeinde Michelsneukirchen

1100 Raab (Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Michelsneukirchen hat in der Sitzung vom 20.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der Ponholzer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet an der Ponholzer Straße" und der Begründung in der Fassung vom 26.06.2019 hat in der Zeit vom 12.08.2019 bis einschließlich 30.08.2019 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 08.08.2019, angeschlagen an der Amtstafel am 08.08.2019, ortsüblich hingewiesen.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet an der Ponholzer Straße" und der Begründung in der Fassung vom 26.06.2019 hat in der Zeit vom 01.08.2019 bis 09.09.2019

4. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung der Gemeinde Michelsneukirchen vom 13.11.2019 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.11.2019 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 13.11.2019 gebilligt und in der Zeit vom 23.12.19 bis 30.01.20 öffentlich ausgelegt (§3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 12.12.19 angeschlagen an der Amtstafel am 12.12.19 ortsüblich hingewiesen.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.12.2019

7. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der nochmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Michelsneukirchen vom 12.03.2020 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Michelsneukirchen hat mit dem Beschluss vom 12.03.2020 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.03.2020 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 31.03.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Michelsneukirchen, Straubinger Straße 3, 93185 Michelsneukirchen und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein, Marktplatz 1, 93167 Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Michelsneukirchen, den 31.03.2021



Raab (Erster Bürgermeister)

Projekt Nr. 5910

Bebauungsplan mit integriertem Grünordungsplan "Gewerbegebiet an der Ponholzer Straße" Gemeinde Michelsneukirchen

Planfassung vom 26.06.2019 geändert: 12.03.2020

M 1:1000

Michelsneukirchen, Ausgefertigt am 30.03.2021 Kea

Entwurfsverfasser

Cham, den 12.03.2020

1. Bürgermeister Raab



Gemeinde Michelsneukirchen Straubinger Straße 3 Telefon: 09467/257

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH & Co. KG Ingenieurbüro für Bauwesen

> TEL: +49(0)9971 - 769693-0 info@posel-ingenieure.de * www.posel-ingenieure.de

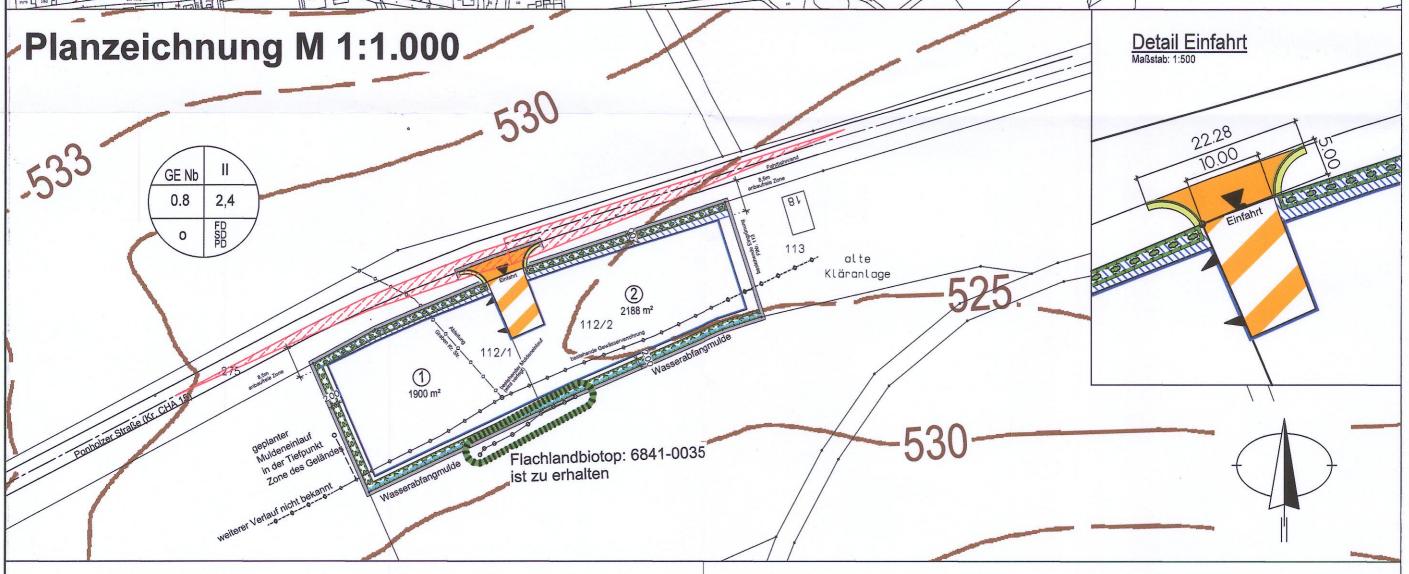
UNTERE REGENSTRASSE 24 93413 CHAM

J. POSEL

 $H/B = 475 / 765 (0.36m^2)$

Seite 3 von 31

Allplan 2020



A. Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken

Planliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO, PlanZV90)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)



Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (Höchstmaß) Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§ 8 BauNVO)

2,4 Geschossflächenzahl (Höchstmaß) Gewerbegebiet mit

Nutzungsbeschränkung (§ 8 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

O Bauweise: offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Öffentlich gewidmete Flächen für Zu- und Abfahrt
Seitenstreifen als Schotterrasen

5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

(§ 9 Abs. 7 und 12 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

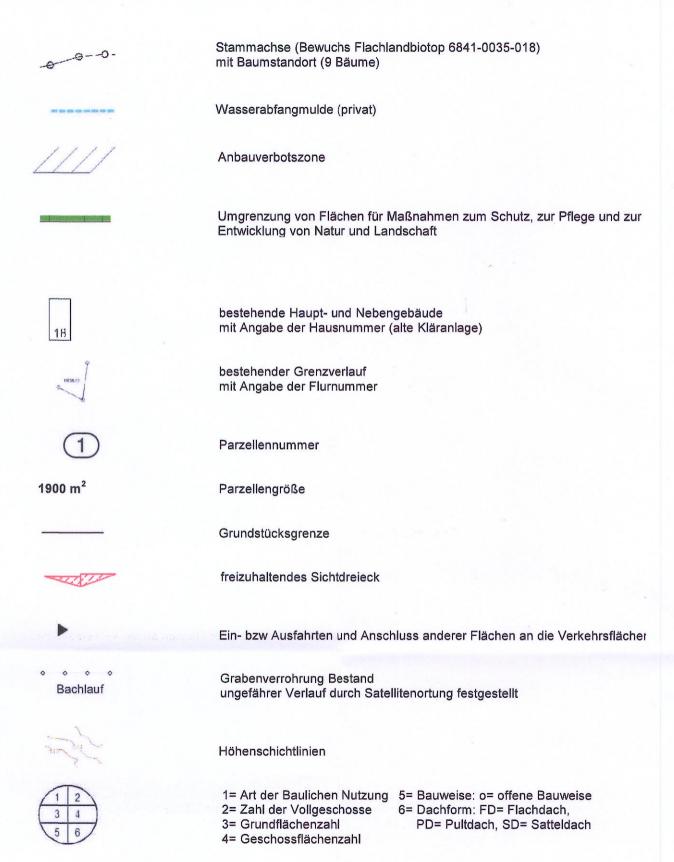
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)



Vorgeschlagene Bepflanzung einreihig mit heimischen (hochwachsenden Sträuchern, Pflanzabstand 1,5m)



bestehendes zu erhaltendes Flachlandbiotop 6841-0035-018



Präambel

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeinde ordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayer. Bauordnung erlässt der Gemeinderat Michelsneukirchen folgende

Satzung:

§1

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Ponholzer Straße" in Michelsneukirchen in der Fassung vom 12.03.2020 ist beschlossen.

§ 2

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 in der Fassung vom 12.03.2020 maßgebend.

§3

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

§ 4

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Der Bebauungsplan i. d. F. vom 12.03.2020 wurde am 30.03.2021 ausgefertigt.

Michelsneukirchen, den 30.03.2021 Gemeinde Michelsneukirchen

Raab (Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Michelsneukirchen hat in der Sitzung vom 20.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der Ponholzer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet an der Ponholzer Straße" und der Begründung in der Fassung vom 26.06.2019 hat in der Zeit vom 12.08.2019 bis einschließlich 30.08.2019 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 08.08.2019, angeschlagen an der Amtstafel am 08.08.2019, ortsüblich hingewiesen.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet an der Ponholzer Straße" und der Begründung in der Fassung vom 26.06.2019 hat in der Zeit vom 01.08.2019 bis 09.09.2019 stattgefunden.

4. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung der Gemeinde Michelsneukirchen vom 13.11.2019 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.11.2019 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 13.11.2019 gebilligt und in der Zeit vom 23.12.19 bis 30.01.20 öffentlich ausgelegt (§3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 12.12.19 angeschlagen an der Amtstafel am 12.12.19 ortsüblich hingewiesen.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.12.2019 bis 30.01.2020.

7. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der nochmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Michelsneukirchen vom 12.03.2020 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

8. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Michelsneukirchen hat mit dem Beschluss vom 12.03.2020 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.03.2020 als Satzung beschlossen.

9. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 31.03.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Michelsneukirchen, Straubinger Straße 3, 93185 Michelsneukirchen und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein, Marktplatz 1, 93167 Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

(Siegel)

Michelsneukirchen, den 31.03.2021

Raab (Erster Bürgermeister)

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung GENb

2.1.1 Grundflächenzahl

§ 17 BauNVO

maximale Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 Berechnung der Grundflächenzahl:

Die Ermittlung der Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 bezeichneten Anlagen nach § 19 Abs. 4, Satz 2 bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch zu einer Grundflächenzahl von 0,9 (Abweichende Regelung nach § 19 Abs. 4, Satz 3 (Festlegung einer

abweichenden Bestimmung (hier: GRZ)))

2.1.2 Geschossflächenzahl

maximale Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4

2.1.3 Zahl der Vollgeschosse

max. II

2.1.4 Höhe baulicher Anlagen

Wandhöhe:

maximal10.00 m

Firsthöhe:

maximal 11,00 m

Die Wandhöhe ist zu messen ab der unveränderten, natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der

Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Bauweise

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

4.1 Garagen

Garagen und Nebengebäude sind im Sinne des § 12 BauNVO in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind wie beim Hauptgebäude auszuführen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Abgrabung, Auffüllung

Um das Schutzgut Boden sichern zu können, sind Geländeabgrabungen und -auffüllungen auf ein Höchstmaß zu beschränken. Geländeabgrabungen und -auffüllungen sind grundsätzlich bis maximal 2,00 m zulässig. Erforderliche Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:1 an das Gelände anzuschließen.

Bei Erdarbeiten im Bereich des außerhalb des Geltungsbereiches belegenden Biotopes ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

5.2 Schutz des Oberbodens

Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten (Mieten bis 1,2 m Höhe) und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

5.3 Stützmauern

Stützmauern sind bis maximal 1,00 m Höhe zugelassen.

6. Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Zulässige Nutzung (TA Lärm, Abschnitt 6.1)

Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Ponholzer Straße", deren abgestrahlte Schallleistung die Emissionsrichtwerte (Grenzwerte) nicht übersteigen bzw. durch die Ansiedlung einzuhalten sind.

Tagespegel ≤ 60 dB Nachtpegel ≤ 45 dB

7. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

7.1 Eingrünung/Durchgrünung Zur Eingrünung des Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung ist an der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Planungsbereiches ein mindestens 2,0 m breiter (1-reihige Bepflanzung), Grünstreifen anzulegen. Die Bereiche der Zufahrt und zur alten Kläranlage (Bepflanzung vorhanden) werden abgesetzt (siehe Lageplan).

> Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten. Die Pflanzliste richtet sich nach der Artenliste standortheimischer Gehölze.

Aufgrund der angestrebten Nutzung und des damit verbundenen Platzbedarfs ist die Eingrünung ausschließlich als Hecken- bzw. Strauchbepflanzung auszuführen.

Soweit möglich, sind hochwachsende standortheimische Strauchgehölze einzubringen.

Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Zur Einbindung in die Landschaft ist die Bepflanzung der Baugebietsränder im Bereich der Grundstücke zwingend erforderlich. Diese Bepflanzung muss spätestens ein Jahr nach Bezug der jeweiligen Gebäude erfolgt sein.

Pflanzliste (Vorschlag)

Sträucher:

Corylus avellana Haselnuss Carpinus betulus Hainbuche Loniceraxylosteum Rote Heckenkirsche Cornus sanguinea Roter Hartriegel Prunus spinosa Schlehe Prunus padus Gewöhnliche Traubenkirsche Viburnum opulus Echter Schneeball Euonymuseuropaeus Pfaffenhütchen Ribes alpinum Alpenjohannisbeere Sambucusnigra Schwarzer Holunder Sambucusracemosa Traubenholunder Salixaurita Ohrweide Salix viminalis Korbweide Sorbus aucuparia Vogelbeere/Eberesche Rhamnus catharticus Purgier-Kreuzdorn Rosa canina

Hundsrose

Liguster

Gewöhnliche Felsenbirne

Beachte: Landschaftsfremde Pflanzenarten, Ziergehölze usw. dürfen nicht verwendet werden.

Amelanchier rotundifolia

Ligustrum vulgare

7.2 Ausgleich

Die Kompensation der ermittelten Ausgleichserfordernis von 0,16 ha (siehe Umweltbericht 2.4.2) erfolgt von der Gemeinde Michelsneukirchen auf den Teilflächen der Fl. Nr. 112/1 und 112/2 (Gem. Michelsneukirchen) sowie der Fl.Nr. 783/1 (Gemarkung Michelsneukirchen).

8. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

8.1 Dächer

8.1.1 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung GENb

Dachform

Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer.

Dachneigung

Erlaubt sind - Flachdach - Satteldach - Pultdach

Dachdeckung

Es sindalle dem Stand der Technik entsprechenden harten Bedachungen

zugelassen.

Wird bei Dächern eine Gesamtfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer lang) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vor-

zulegen.

Sonnenkollektoren

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zugelassen. Aufständerungen sind bis max. 40° der Horizontalen zulässig.

8.2 Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

8.3 Einfriedung

Zugelassen sind offene, sockellose Einfriedungen bis maximal 2.00 m Höhe. Um die Durchlässigkeit z.B. für Kleinsäuger zu gewährleisten, ist ein Abstand von mindestens 15 cm zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante festgelegt. Zäune, welche an landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen, sind mindestens 1,0 m von der Grenze abzurücken.

Zulässig sind Maschendrahtzäune, Metallzäune aus dünnen Stäben, grüne und silbergraue verzinkte Maschendrahtzäune und Einfriedungen aus Holzlattenzäunen.

Unzulässig sind geschlossene Wände und Mauern, außer sie entsprechen einer Zweckbestimmung als Umwehrung (z.B. Schüttgut-, Lagerboxen) bis zu einer Höhe von 2,0 m bei Grenzbebauung.

8.4 Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.

8.5 Stellplätze

Stellplätze für Pkw sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Granitgroßsteinpflaster, Schotterrasen, Pflaster aus Rasengittersteinen).

Lkw-Standflächen dürfen asphaltiert werden.

8.6 Versiegelung

Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen aus dem Grundstück auf eine öffentliche Verkehrsfläche oder ein Nachbargrundstück gelangen. Hierfür sind entsprechende Entwässerungseinrichtungen zum Ableiten von Oberflächenwasser vorzusehen. Das Asphaltieren von Verkehrsflächen und Fahrgassen ist zulässig.

8.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistungen angebracht werden. Die Werbeanlagen an den Gebäuden müssen sich in die Fassadengestaltung einfügen.

Rückstrahlende Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 4,0m² zu beschränken. Die Ausladung von Schildern darf nicht mehr als 70 cm Tiefe betragen.

Freistehende Werbeanlagen werden bis max. 3,0 m Höhe und max. 1,5 m $^{\rm 2}$ Werbeflächen zugelassen.

Lichtwerbung wird untersagt.

C. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Baugrunduntersuchungen

Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. Bodenfunde

Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

3. Altlasten

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich der Gemeine Michelsneukirchen sowie das Landratsamt Cham bzw. das WWA Regensburg zu verständigen.

4. Oberboden

Der Oberboden ist zu schützen und wiederzuverwenden. Dazu ist es erforderlich, dass er in seiner ganzen Stärke ausgehoben und in Mieten gelagert wird. Die Mieten sollen nicht breiter als 3,0 m und höher als 1,20 m geschüttet werden, damit die Bodenlebewesen erhalten bleiben. Die Mieten sind vor Verdichtung zu schützen und bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen. Es wird empfohlen, entstehende Böschungen bei Abgrabungen und vor allem bei Auffüllungen mit Niederbewuchs (Bodendecker) zu bepflanzen, um hier angedeckten Oberboden vor Abschwemmung zu schützen.

5. Bodenverhältnisse

Genaue Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse gibt es derzeit noch nicht, da kein Bodengutachten vorliegt.

Schichtenwasser:

Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor; in der Regel muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baurisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen,

liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserentsorgung nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher, die gegebenenfalls im Untergrund vorhandene Wasserwegsamkeit durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

6. Wild abfließendes Wasser

Der räumliche Geltungsbereich der zu erschließende Flächen liegt in einer natürlichen Geländemulde (Talgrundlage), im Norden begrenzt durch die Kreisstraße CHA 15 und im Süden durch das ansteigende natürliche Gelände. Das Gelände fällt von West nach Ost. In den beiden Erschließungsflächen verläuft in der Tallage von West nach Ost ein verrohrter Bachlauf, welcher dinglich zu sichern ist. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§37WHG). Weiterhin sollten Bauwerber wild abfließendes Wasser bei der Freiflächen- und Gebäudeplanung berücksichtigen.

7. Ver- und Entsorgung

Abwasser/Niederschlagswasser

Auf den Grundstücken ist die Ableitung von Abwasser (Schmutzwasser bzw. Grauwasser) und Niederschlagswasser (Regen- bzw. Oberflächenwasser) getrennt herzustellen.

Für unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit Versickerung anzustreben.

Wenn dies nicht möglich ist, besteht abhängig von den gegebenen Verhältnissen die Möglichkeit zur Einleitung in den verrohrten Bachlauf innerhalb des Planungsgebietes.

Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Ableitung in ein oberirdisches Gewässer, hier auch Bachverrohrung) stellt unter bestimmten Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Die anerkannten Regeln der Technik (z.B. NWFrei, TrenGW, TrenOG, M153, ATV 138, ATV 117 ...) sind zu beachten.

Für die Ableitung von Abwasser (Schmutzwasser bzw. Grauwasser) wird ein Hausanschluss DN 150 mit Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze hergestellt. Sofern für die Entsorgung von Niederschlagswasser weder die Möglichkeit zur Versickerung noch die Ableitung in das Oberflächengewässer besteht, kann dies gedrosselt durch die Schaffung eines Stauraumes (Regenrückhalt) in den Übergabeschacht des Abwassers eingeleitet werden. Als Drosselabflussspende werden hierfür max. 25 l / (s x ha) festgelegt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Kreiswerke Cham - Wasserversorgung -, Fronauer Straße 53, 93426 Roding sicherzustellen. Hierfür ist mit den Kreiswerken Cham - Wasserversorgung - eine entsprechende Sondervereinbarung über den benötigten Umfang der Erschließung aufzustellen.

<u>Gewässer</u>

Im Plangebiet (Fl.-Nr. 112/1 und 112/2) befindet sich ein verrohrter Bachlauf und eine Straßenentwässerungsleitung (Fl.-Nr. 112/1).

Ein Rückbau der Verrohrung und damit Öffnung des Bachlaufes ist aufgrund des erheblichen Flächenbedarfs und damit verbundenen großräumigen Einschränkungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht angedacht, da die vorgesehenen Baumaßnahmen sonst aller Wahrscheinlichkeit nach nicht mehr, wie angedacht, durchgeführt werden könnten.

Der Zustand der Verrohrung wurde mittels Ergebnis einer Kamerabefahrung im Frühjahr 2019 als intakt befunden. Da es durch die künftige bzw. geplante Bebauung u. U. nicht zu vermeiden ist, dass die Verrohrung überbaut wird, ist die notarielle Beurkundung (Dienstbarkeit, dingliche Sicherung) der Leitung durchzuführen.

Zudem sollten Regelungen bezüglich des Unterhalts und evtl. notwendiger Arbeiten an den Kanalleitungen in der Dienstbarkeit festgehalten werden.

Energieversorgung

Die Energieversorgung wird sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebiets ist die Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Schwandorf, Ettmannsdorfer Straße 38/40, 92421 Schwandorf zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind zu beachten. Zu beachten ist, dass bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Bei Erdgashochdruckleitungen beträgt der Schutzstreifen in der Regel 4,0 m beiderseits der Leitungsachse. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Kabelanschlüsse

Die Kabelanschlüsse für Telekommunikationsdienstleistungen werden sichergestellt durch den Anschluss andas Netz der Deutschen Telekom. In den beiden Grundstücken FI.-Nr. 112/1 und 112/2 sind keine öffentlichen Erschließungsflächen vorgesehen. Die beiden Grundstücke sind von der Kreisstraße CHA 15 direkt mittels Hausanschluss an das Leitungsnetz anzubinden.

8. Erschließung

Die verkehrsrechtliche Erschließung des Planungsgebiets ist über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (CHA 15) gesichert.

9. Oberflächenwasserabfluss

Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sind derartige Risiken zu berücksichtigen.

10. Geruchs- und Lärmemissionen

Der räumliche Geltungsbereich grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die durch Bewirtschaftlung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen wird hingewiesen. Ebenso wird für die Parzellen im Geltungsbereich des vorliegenden BBP darauf hingewiesen, dass durch die Ansiedlung z.B. des geplanten Wertstoffhofes mit Staub, Lärm- und Geruchsemissionen zu rechnen ist (Hier der besondere Hinweis bei evtl. Ansiedlung mit Betriebsleiterwohnung).

11. Brandschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind im Hinblick auf den durch die Gemeinde Michelsneukirchen sicherzustellenden Brandschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Beseitigung drohender Brand- und Explosionsgefahren, wirksame Bekämpfung von Bränden) sicherzustellen:

- Das Hydrantennetz ist nach Merkblatt Nr. 1.9 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblätter W 331 und W 405 vom Juli 1978 auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Kann der erforderliche Wasserbedarf über das Hydrantennetz nicht abgedeckt werden, sind entsprechende Löschwasserrückhalte bzw. Löschwasserzisternen durch die beiden Grundstückseigentümer auf deren Kosten vorzusehen.
- 11.2 In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL 23-12 ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.
- 11.4 Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.81, Nr. I1 B 10 9130 388 (MAB1. Nr. 4/81; S. 90) zu beachten.
- Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL 23-12 0.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
- 11.6 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
- 11.7 Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

D. Begründung mit Umweltbericht

(Nach §9 Abs. 8 BauGB i.V.m. §2a BauGB)

1. Begründung

1.1 Räumliche und strukturelle Situation

Die Gemeinde Michelsneukirchen liegt im Naturpark "Oberer bayerischer Wald", im Südwesten des Landkreises Cham mit der Kreisgrenze zum Landkreis Straubing-Boden und Regensburg.

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Ponholzer Straße" liegt im Osten der Ortschaft Michelsneukirchen.

Derzeit werden die Flächen des Planungsgebietes landwirtschaftlich genutzt. Die Umgebung des Ortes Michelsneukirchen ist als "Raum mit besonderem Handlungsbedarf" nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 dargestellt.

1.2 Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes deckt sich mit dem Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Michelsneukirchen vom 23.01.2019. Darin werden die genannten Flächen als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung dargestellt. Mit Bescheid vom 18.06.2019 wurde die 7.Änderung des FNP durch das Landratsamt Cham genehmigt.

1.3 Erfordernisse der Planaufstellung

Die Gemeinde Michelsneukirchen beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung und eine Gewerbeansiedlung, welche das Wohnen nicht wesentlich stört zu ermöglichen. Konkret beabsichtigen die Kreiswerke Cham die Errichtung eines neuen Wertstoffhofes im Geltungsbereich des hier behandelten Bebauungsplanverfahrens.

Durch die 7. Änderung des Flächennutzungspales Michelsneukirchen wurden die betroffenen Flur-Nr. 112/1 und 112/2 der Gemarkung Michelsneukirchen vormals landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewidmet für Flächen zur Gewerbeansiedlung (nutzungsbeschränkt).

Die Wahl fiel auf diese beiden Grundstütze, da im Innenbereich des Ortes Michelsneukirchen keine vergleichbaren und geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, um das geplante Vorhaben der Kreiswerke (Verlegung und Neuerrichtung des Wertstoffhofes) in der überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsstruktur zu verwirklichen. Auch an den Einfallstraßen des nördlichen, westlichen und südlichen Ortsrandes konnten hierfür keine geeigneten Grundstücke ausgemacht werden.

Die beiden zusammenhängenden Grundstücke am östlichen Ortsrand (bei der alten Kläranlage) wurden zum Verkauf angeboten und konnten bereits erworben werden.

1.4 Ziele der Planung

Flächensparen

Sparsamer Umgang mit dem Boden ist die Basis nachhaltiger Siedlungsentwicklung. Da nach dem notwendigen Bedarf und der damit verbundenen Nutzung kein unnötiger Flächenverbrauch stattfinden soll, kommen im näheren und für die vorgesehene Bebauung vertretbaren Umfeld nur diese beiden Flurstücke in Frage. Aufgrund der bestehenden Grundstückgeometrie ist es für die vorgesehene Nutzung notwendig, diese auch in ihrer zur Verfügung stehenden Größe unter Beachtung der Festsetzungen der übrigen Bauleitplanung (Grünordnung und der gemeinsamen Zufahrt) im max. möglichen Rahmen zu nutzen. Die Kommunen sind gefordert, einerseits genügend Raum für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu bieten und andererseits Flächen zu sparen. Die Neuansiedlung orientiert sich an dem konkret angefragten Bedarf zum einen durch das Vorhaben der Kreiswerke Cham zur Verlegung des Wertstoffhofes und eines weiteren Interessenten. Es werden keine Vorratsflächen ausgewiesen. Die Grundstücksgrößen sind für die angefragten Interes-

senten nicht zu klein und werden nach Bedarf der vorgesehenen Nutzung ideal ausgenutzt.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Das Ziel der Bauleitplanung ist es durch flächensparende Siedlungsformen der Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung zu geben (Lückenschluss in den Kern- und Randstrukturen).

In der überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsstruktur des Ortskernbereiches von Michelsneukirchen sowie dem am westlichen Ortsrand angegliederten Gewerbestrukturen stehen für die konkreten Vorhaben leider keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung.

Die Bauleitung sieht vor, nur die durch die bereits im Bedarf angefragten Bauvorhaben Flächen auszuweisen. Es werden keine Flächen auf "Vorrat" überplant.

Zudem besteht im Anschluss an den räumlichen Geltungsberiech der überplanten Flächen eine Vorbelastung der Umgebung durch den Standort der alten Kläranlage.

Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Nutzung sichergestellt werden.

Für eine weiterführende Siedlungsentwicklung ist dieser Standort aus den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes gut geeignet, da es sich vor allem aufgrund des Bestandes (Baugebiet Schindelfeld II) und den daran anschließenden Flur-Nr. 432, 432/1, 433 und 434 am östlichen Ortsrand eine Fortführung der Siedlungsstruktur und ein entsprechender Ortsrandabschluss herbeiführen lässt.

1.5 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,417 ha und umfasst folgende Grundstücke: Gemeinde Michelsneukirchen, Gemarkung Michelsneukirchen

Flur-Nr. 112/1 Flur-Nr. 112/2

Flur-Nr. 275 (Teilbereich für Zufahrt)

1.6 Planungsalternativen

Aufgrund des fehlenden Angebotes für geeignete Grundstücke im Ortskernbereich und im Umfeld der im westlichen Bereich des Ortes Michelsneukirchen (Richtung Falkenstein) bereits bestehenden Gewerbeansiedlungen fiel die Wahl letztendlich auf die benannten Flurstücke.

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitpläne (gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Er dient damit der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials (im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB). Der Umweltbericht bildet gem. § 2 a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Planentwurfs, die dem Entwurf des Bauleitplans beizufügen ist. Er wird im Laufe des Planungsprozesses insbesondere durch die Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung bis zum Ende des Verfahrens fortgeschrieben.

Für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurde "Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)" der Obersten Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Innern verwendet.

2.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Inhalt der vorliegenden Planung ist die vorgesehene Ausweisung eines Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortschaft Michelsneukirchen.

Es wird darauf verwiesen, dass grundsätzlich jede Ausweisung von Bauflächen in intakte Landschaftsbereiche störend eingreift. Mit diesem Argument könnte jegliche Entwicklung der Gemeinde im Bereich der Bauleitplanung verhindert werden. Durch die zu treffenden Festsetzungen im Bebauungsplan können und werden diese störenden Eingriffe gemildert und ausgeglichen. Weiterhin werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen die Belange des Naturschutzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hinreichend berücksichtigt.

2.1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundesbodenschutzgesetz, wurde im konkreten Fall entsprechend den Zielen des Landesentwicklungs- und Regionalplans nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Michelsneukirchen liegt auf der Strukturkarte (Anhang 2) des Landesentwicklungsprogramms 2013 in einem "Raum mit besonderem Handlungsbedarf".

Regionalplan der Region Regensburg (11)

Gemäß der Strukturkarte des Regionalplans (11) besitzt der Ort Michelsneukirchen keine Einstufung als zentraler Ort oder Siedlungsschwerpunkt. Auf der Begründungskarte "Zentrale Orte, Nahbereiche" gehört Michelsneukirchen zum Nahbereich des Grundzentrums Falkenstein.

Michelsneukirchen liegt inmitten des Vorbehaltsgebietes Nr. 22 "Kuppenlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes" (Zielkarte "Landschaft und Erholung", Regionalplan Regensburg (11)). Dabei handelt es sich um ein Gebiet, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. Nach der Begründungskarte "Ökologisch-funktionelle Raumgliederung" (Regionalplan Regensburg (11)) zählt die Gemeinde Michelsneukirchen zu einem Gebiet mit kleinräumiger und sich überlagernder Nutzungsstruktur.

Der Ort Michelsneukirchen liegt im Naturpark "Oberer Bayerischer Wald" und wird umgeben vom gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald" (LSG-00579.01).

Es sind keine FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Am Rand des Planungsbereiches ist ein Flachlandbiotop (Heckenstruktur) von ca. 43x5 m² vorhanden, welches zu erhalten ist.

Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Michelsneukirchen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.2.1 Bestandsaufnahme

Angaben zum Standort

Die Gemeinde Michelsneukirchen liegt im Naturraum Oberpfälzer und Bayerischer Wald (D63 - Naturraum-Haupteinheit nach Ssymank) in der Untereinheit Falkensteiner Vorwald (406 - Naturraum-Einheit nach Meynen/Schmithüsen et al.). Die Höhenlage beträgt zwischen 520 m und 528 m üNN.

Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes

Nutzungsmerkmal	Ausprägung
Siedlungsfläche	Die nächstgelegene Bebauung befindet sich westlich des Plangebietes. Dabei handelt es sich um ein Wohngebiet.
Erholungsfläche	Der Ort Michelsneukirchen wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Michelsneukirchen als reizvolle Landschaft mit Eignung für den Fremdenverkehr dargestellt. Beim Planungsbereich handelt es sich um Feldfluren ohne übergeordnete Bedeutung für die naturbezogene Erholung.
Landwirtschaftliche Nutzung	Der Planbereich wird derzeit ackerbaulich und als Grünland genutzt. Der gesamte Umgriff weist intensiv agrarische Strukturen auf.
Forstwirtschaftliche Nutzung	Im Planungsumgriff findet man keine forstwirtschaftliche Nutzung vor.
Verkehr	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße CHA 15.
Versorgung/ Entsorgung	Die allgemein üblichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Abwasser, Strom, etc.) sind bis zu den angrenzend bebauten Bereichen sichergestellt.
Flora	Auf den intensiv agrarisch genutzten Flächen sind keinerlei nennens- werte Bestände bzw. Lebensraumtypen vorhanden.
Fauna	Detaillierte Untersuchungen liegen nicht vor, auch keine Zufallsfunde. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind keine Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Arten zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine entsprechenden Strukturen verzeichnet.

Angaben zum Untersuchungsrahmen / Scoping

Eine Eingrenzung der planungsrelevanten Faktoren in Form eines klassischen Scoping-Termins fand im Vorfeld der Planung nicht statt. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf verwiesen, dass im Zuge der Vorentwurfsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit dazu aufgerufen sind, Stellung zum festgelegten Untersuchungsrahmen sowie den bisher gewonnenen Erkenntnissen zu nehmen und gegebenenfalls weitere Anregungen einzubringen, die bei Bedarf und nach Abwägung in die Entwurfsbetrachtungen einbezogen werden.

2.2.2 Beschreibung der Schutzgüter des Naturhaushalts und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut	Beschreibung	Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Nach der geologischen Karte (1:500.000, Haupteinheiten) von Bayern des UmweltAltas - Geologie trifft man in der Region als Ausgangsgestein auf Gneis mit einer Überlagerung von Verwitterungsdeckschichten. Als Bodentyp sind im Planungsgebiet nach der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) fast ausschließlich Braunerden aus skelettführendem (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) ausgebildet. Nach Aussagen des UmweltAtlas - Boden besitzt der Ackerboden eine geringe Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft und ein sehr hohes Regenrückhaltevermögen. Die Flächen werden derzeit als Ackerfläche genutzt. Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden.	Durch die Versiegelung von Flächen verliert der Boden sämtliche natürliche Funktionen. Aufgrund der Erschließungsanlagen werden rund 3.645 m² Fläche dauerhaft versiegelt. Es kommt zu einem Abtrag der Oberbodenschicht und damit zu einem Verlust von Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehören eine Begrenzung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades, die Anpassung der Bebauung an den Geländeverlauf, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge und der schonungsvolle Umgang sowie die Wiederverwendung des Oberbodens.	Besonders schützenswerte naturnahe und/oder seltene Böden oder Böden von naturbzw. kulturhistorischer Bedeutung sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Es handelt sich um intensiv bewirtschaftete Ackerfläche ohne versiegelte Flächen. Für das Schutzgut Boden ergeben sich somit unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.
Wasser	Der Betrachtungsraum ist dem hydro-geologischen Teilraum Oberpfälzer-Bayerischer Wald zugeordnet und kann als Kluft-Grundwasserleiter mit überwiegend geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit charakterisiert werden. Die Flächen werden durch die landwirtschaftliche Nutzung gedüngt, wodurch die Gefahr einer Gewässerbeeinträchtigung (z.B. durch Nitrat) besteht.	Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ist nicht mehr möglich. Auf- grund von Versiegelung und Überbauung wird die Versi- ckerung von Nieder- schlagswasser unterbunden. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Dazu gehören die Verwendung von versi- ckerungsfähigen Belägen,	Gewässer, Trinkwas- serschutzgebiete oder sonstige wasserwirt- schaftlich empfindsame Gebiete werden durch die Planung nicht be- rührt. Für das Schutz- gut Wasser ergeben sich unter Berücksichti- gung der Vermeidungs- und Verringerungs- maßnahmen Umwelt-

Schutzgut	Beschreibung	Auswirkungen	Ergebnis
		sowie die Anlage von Niederschlagswasserspeichern auf den Grundstücken zur Reduzierung der hydraulischen Gewässerbelastung.	auswirkungen geringer Erheblichkeit.
Klima/Luft	Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Barrierewirkungen sind nicht ersichtlich. Auch ist die Fläche kleinklimatisch nicht wirksam. Die durchschnittliche jährliche Lufttemperatur beträgt hier 6-7°C, der Niederschlag 750 bis 850 mm im Jahr.	Durch die Versiegelung von offenen Vegetationsflächen wird das Geländeklima im unmittelbaren Bereich des Plangebietes grundsätzlich negativ beeinträchtigt, da die Verdunstungsrate vermindert und die Lufttemperatur erhöht wird.	Die Auswirkungen auf das Lokalklima der Region sind als relativ gering einzustufen. Für das Schutzgut Klima und Luft ergeben sich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.
Arten und Lebens- räume	Das Planungsgebiet wird bisher landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Naturnahe Lebensraumtypen bestehen im Geltungsbereich nicht. Aussagen der Artenschutzkartierung liegen nicht vor. Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Arten sind jedoch aufgrund des Gesamtgefüges nicht zu erwarten.	Im Bereich der geplanten Bebauung und der Erschlie- ßung erfolgt durch die Ver- siegelung ein Verlust von Lebensraum. Durch die Bebauung gehen Vegeta- tionsflächen verloren. Bau- bedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten Lärmbe- lastung. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringe- rung, wie die Eingrünung des Gebietes und die Schaf- fung von Übergängen zur freien Landschaft, können die Beeinträchtigungen re- duziert werden.	Es werden keine Biotopflächen oder Schutzgebiete direkt in Anspruch genommen. Die durch das Bauvorhaben betroffenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sind in ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild als gering einzustufen. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergeben sich somit unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.
Mensch	Auf den Planbereich wirkt keine Lärmvorbelastung durch Verkehrsin- frastruktur oder Gewerbebetriebe.	Ein gegenüber dem bisherigen Umfang auffällig steigendes Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten. Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen während der Öffnungszeiten des neuen Wertstoffhofes ist zu rechnen. Aufgrund der Darstellung als Gewerbegebiet mit beschränkter Nutzung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch gering gehalten werden.	Für das Schutzgut Mensch ergeben sich Auswirkungen mit ge- ringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Beschreibung	Auswirkungen	Ergebnis
Land- schaftsbild	Die Ortschaft Michelsneukirchen ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald" (LSG-00579.01) und liegt inmitten des Vorbehaltsgebietes "Kuppenlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes" (Regionalplan Regensburg (11)). Das Landschaftsbild des Falkensteiner Vorwaldes ist geprägt von einer kuppigen Hochfläche mit einem kleinstrukturierten Nutzungsmosaik und vielfältiger Naturausstattung, wie Quellmulden, Blockmeere und Felskuppen. Landschaftsprägende Elemente dieses Vorbehaltsgebietes sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft. Die Höhenlage beträgt zwischen 520 m und 528 m ü NN.	Die Blickbeziehungen in die freie Landschaft werden teilweise eingeschränkt und das Landschaftsbild durch die Errichtung neuer Baukörper beeinträchtigt. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wie die Eingrünung des Gebietes und die Schaffung von Übergängen zur freien Landschaft, können die Beeinträchtigungen reduziert werden.	Durch die Einstufung als ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ergeben sich für das Schutzgut Landschaftsbild Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind baubedingt nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine entsprechenden Strukturen verzeichnet.	Kultur- und Sachgüter sind baubedingt nicht direkt be- troffen.	Es sind keine Auswir- kungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bezüglich der Umweltbelange ist die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens, der sogenannten Nullvariante, zu prognostizieren. Da im vorliegenden Fall bereits vor Beginn der Planung ein weitgehend gleichbleibender Zustand bestanden hat, ist davon auszugehen, dass sich dieser auch künftig ohne die Überplanung nicht wesentlich verändern wird.

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter landwirtschaftlich genutzt. Durch die Art der Bewirtschaftung wird weiterhin der Nährstoffeintrag gefördert und eine intensive Nutzung betrieben. Eine Veränderung der Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Eine Vermeidung entstehender nachteiliger Umweltauswirkungen wird primär durch eine alternative Standortentscheidung erreicht, sekundär durch das Prüfen von Konzeptalternativen. Die Untersuchung alternativer
Standorte bietet eine primäre Möglichkeit, entstehende Umweltauswirkungen zu minimieren. Kernpunkt ist
hier die Prüfung, ob an einem anderen Standort bei vergleichbarer Eingriffsplanung weniger schwerwiegende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten wären. Standort- und Konzeptalternativen wurden bei vorliegender Planung nicht weiter untersucht. Standortalternativen stehen der
Gemeinde derzeitig nicht zur Verfügung und können somit auch nicht weiter untersucht werden.

2.4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen können vor allem über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesteuert werden. Im Folgenden werden verschiedene Möglichkeiten von wirksamen Festsetzungen aufgezeigt.

Boden

Die Bebauung soll, soweit als möglich, an den natürlichen Geländeverlauf angepasst werden. Erforderlicher Bodenabtrag und Aufschüttungen bzw. Bodenbewegungen (Ab-, Umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) sind auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken. Abgetragener Oberboden soll schichtgerecht gelagert und wieder eingebaut werden.

Wasser

Die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt werden. Eine weitestgehende Niederschlagswasserversickerung im Bereich von Nebenflächen (Stellplätze, Lagerflächen, etc.) soll durch die Wahl von geeigneten durchlässigen Belägen erzielt werden. Bei der Durchführung soll auf den Schutz vor Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen geachtet werden.

Klima/Luft

Innerhalb des Planungsgebietes soll die Fläche entsprechend ein- und durchgrünt werden.

Arten und Lebensräume

Im Planungsgebiet gelegene Biotope oder Landschaftsbestandteile sind zu schützen und möglichst zu erhalten. Zur Eingrünung soll nur standortgerechtes, autochthones Pflanzmaterial verwendet werden. Durchlaufende Sockel als Einfriedung sollen vermieden werden, um die Wandermöglichkeiten von Kleinlebewesen aufrecht zu erhalten.

Landschaft

Eine Einbindung des Baugebiets in die Landschaft durch entsprechende Festsetzungen soll angestrebt werden. In Frage kommen dazu die Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen, die Begrenzung von Gebäudehöhen oder die Begrenzung zulässiger Geländeabtragungen und Aufschüttungen.

2.4.2 Baurechtliche Eingriffsregelung

Auf Grundlage des ergänzten Bauleitfadens der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Titel: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)) ergibt sich nachfolgende Anwendung der baurechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13 und 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Satz 7, § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB). Nach §13ff BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Ausgleichspflichtiger Eingriff

Nach der gesetzlichen Definition des § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft - quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet - erreicht werden kann; das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungs- und Minimierungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die Gemeinden sind nach § 1a BauGB verpflichtet, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologisch gleichartige Aufwertung. Bei Ersatzmaßnahmen werden die erheblichen Beeinträchtigungen vor allem gleichwertig, das heißt mit einem anderen Biotop-/ Nutzungstyp wie auf der Eingriffsfläche gegeben, mit naturschutzfachlichen Maßnahmen kompensiert. Durch die beabsichtigte Nutzung wird die Fläche grundsätzlich nachhaltig beeinträchtigt. Auf einer anderen Fläche kann die Ausweisung jedoch nicht sinnvoll erfolgen. Das Planungsziel kann nur durch die Ausweisung erreicht werden. Vermieden werden könnte der Eingriff in den Naturhaushalt nur dann, wenn insgesamt auf jegliche Ausweisung verzichtet würde, was aufgrund der vorliegenden Gesamtsituation nicht möglich ist.

Schritt 1 - Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes:

Schutzgut des Naturhaushalts	Zuordnung	Schutzgut- bezogene Bewertung (Kategorie)
Arten und Le- bensräume	Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine naturferne Struktur ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen. Am Rand des Planungsbereiches ist ein Flachlandbiotop (Heckenstruktur) von ca. 43x5 m² vorhanden, welches erhalten wird. Zudem liegt der betrachtete Bereich in keinem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Die momentane Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Flächen spricht für die Einordnung im Bereich des oberen Wertes für den Naturhaushalt.	l (oberer Wert)
Boden	Bei der in Anspruch zu nehmenden Fläche handelt es sich um anthro- pogen überprägten Boden mit intensiver Nutzung ohne kulturhistorische Bedeutung. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt.	II (unterer Wert)
Wasser	Es sind keine Gewässer betroffen.	-
Klima und Luft	Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind aufgrund der Lage und Form des örtlich begrenzten Gebiets nicht betroffen. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des oberen Wertes für den Naturhaushalt.	l (oberer Wert)
Landschaftsbild	Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft weshalb von einer Bewertung im Bereich des oberen Wertes für den Naturhaushalt ausgegangen werden kann.	l (oberer Wert)
Kategorie (gemittelt)		l (oberer Wert)
Bedeutung für Naturhaushalt und Land- schaftsbild	Kategorie I = gering Kategorie II = mittel Kategorie III = hoch	

Zusammenfassung

Bei der Einstufung des Zustands des Plangebietes kann nach den Bedeutungen der Schutzgüter zur Festlegung der Kompensationsfaktoren von einem Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) ausgegangen werden. Die summarische Bewertung der Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter spricht für den oberen Wert bei der Festlegung des Kompensationsfaktors.

Schritt 2 - Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut	Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen
Arten und Le- bensräume	Die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B.: Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG, Art. 23 und 16 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP muss nicht erfolgen, da keine entsprechend bedeutenden Flächen durch die Ausweisung betroffen sind. Die Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge ist nicht gegeben, da die betreffende Fläche keine Verbindungsfunktion aufweist.
Wasser	Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser sowie Oberflächenge- wässer sind im Planungsbereich nicht betroffen. Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge kann als gegeben ange- sehen werden, da entsprechende Beläge zugelassen bzw. festgesetzt werden.
Boden	Durch die Standortwahl kann die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden gewährleistet werden, da entsprechende Böden nicht vorhanden sind. Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden. Bodenbewegungen sind voraussichtlich unumgänglich. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Ein reduzierter Versiegelungsgrad wird angestrebt. Ferner wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge angestrebt.
Klima/Luft	Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Barrierewirkungen sind nicht ersichtlich. Auch ist die Fläche kleinklimatisch nicht wirksam.
Landschaftsbild	Landschaftsbildprägende Elemente sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen. Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen werden nicht beeinträchtigt.
Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung	Durch festzusetzende Eingrünung mit Pflanzstreifen kann den grünordnerischen Belangen Rechnung getragen werden.

Zusammenfassung

Das Planungsgebiet, Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung wird aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 als Gebiet mit hoher Eingriffsschwere (Typ A) eingestuft.

Somit kann festgestellt werden, dass durch die in der Liste genannten Maßnahmen ein mittlerer Kompensationsfaktor gewählt werden kann. Maßnahmen, zu deren Durchführung bereits eine konkrete rechtliche Verpflichtung besteht, z. B. eine Altlastenbeseitigung, bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Schritt 3 - Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere		
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiege- lungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ < = 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften • (vgl. Liste 1 a)	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)	
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst Auenstandorte Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen (vgl. Liste 1 b)	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)* * unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z. B. bei Spielund Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen	
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen (vgl. Liste 1 c)	Feld A III (1,0) – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – (3,0) (in Ausnahmefällen darüber)	

Ergebnis

Das Planungsgebiet kann voraussichtlich als Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) eingestuft werden. Aufgrund der unter Schritt 1 getroffenen Feststellungen kann bei der Einstufung der Bedeutung des Planungsgebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild von der Kategorie I (oberer Wert) ausgegangen werden. Mit entsprechenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen könnte der Kompensationsfaktor entsprechend verringert werden.

Erforderliche Ausgleichsflächen für das Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung

Kategorie (aus Schritt 1)	- intensiv genutztes Grünland -Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild → Kategorie I (oberer Wert)
Eingriffsgewichtung (aus Schritt 2)	- festgesetzte GRZ = 0,9≥ 0,35 → Typ A
Kompensationsfaktor (aus Schritt 3)	Feld Al → mittlerer Wert 0,3 bis 0,6

Aufgrund der unter Schritt 1,2 und 3 getroffenen Feststellungen und unter Berücksichtigung der Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, kann von einem Kompensationsfaktor von 0,45 ausgegangen werden.

Flächentyp	Fläche Fl.Nr. 112/1 + 112/2	Zufahrt Teilfläche Fl.Nr. 275	gesamt
Geltungsbereich	4.088 m²	83 m²	4.171 m ²
davon bebaubar	3.578 m²	67 m²	3.645 m ²
davon Eingrünungsstreifen	510 m²	16 m² (kein Ausgleich)	510 m²
Eingriffsflächen	3.578 m²	67 m²	3.645 m²
Kompensationsfaktor	0,45	0,45	0,45

30 m²

1.640 m²

1.610 m²

erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf = 1.640 m²≈ 0,164 ha

Ausgleichsflächenbedarf

Schritt 4 - Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abhandlung:

Beispiele für typische Maßnahmen oder Nutzungen auf Ausgleichsflächen (Liste 3a, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

	men oder Nutzungen auf Ausgleich Ausgangssituation	Angestrebte Maßnahme oder Nutzung
Kurz- bis mittelfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen	Acker, Grünland, Brachen	Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Alleen, Ent- wicklungsstadien von Hecken, Gebüschen, Feldgehölzen und Waldmänteln, junge Obstwiesen
Langfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen	Acker, Grünland	Entwicklungsstadien von ökolo- gisch bes. wertvollen Laub- und Mischwäldern mit charakteristi- schem Arteninventar
	Acker, Grünland, Brachen	Arten- und strukturreiche Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und Waldmäntel
	Acker, Grünland, Obstbaumplantagen	Magerwiesen/ extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen

Beispiele für hochwertige Lebensraumtypen, in denen regelmäßig Maßnahmen zum Ausgleich ausscheiden (Liste 3b, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Die in der Liste 3b genannten Flächen sind nicht gegeben, so dass sie im Rahmen der Abwägung auch nicht berücksichtigt werden müssen. Insbesondere sind keine nicht wiederherstellbaren Biotop- und Nutzungstypen (> 150 Jahre Entwicklungsdauer) von der geplanten Ausweisung betroffen. Durch die beabsichtigten Festsetzungen werden Maßnahmen zur Wertsteigerung auf den betroffenen Flächen durchgeführt. Eine lediglich naturschutzrechtliche Sicherung von Flächen ohne weitere Maßnahmen der Pflege und Entwicklung oder Aufrechterhaltung des aktuellen Zustandes auf den Ausgleichsflächen ist nicht beabsichtigt.

Spezifische Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung) bei Vorliegen einer besonderen Bedeutung dieser Schutzgüter (Liste 4, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter bei Vorliegen einer besonderen Bedeutung dieser Schutzgüter sind nicht erforderlich wegen der fehlenden Bedeutung des Bereichs.

Flächenmanagement

Das Baugesetzbuch gibt einen weiten Spielraum für die räumliche Auswahl möglicher Ausgleichs- und Ersatzflächen. Danach kann der Ausgleich sowohl auf dem Baugrundstück selbst, auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans, außerhalb des Eingriffsbebauungsplans an anderer Stelle im Gemeindegebiet oder in geeigneten Fällen (im naturräumlichen Zusammenhang) sogar auch außerhalb des Gemeindegebiets erfolgen.

Die Gemeinde Michelsneukirchen ist verpflichtet, Ausgleichsflächen bzw. Ersatzflächen von 0,164 ha zu schaffen. Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der Bauleitplanung ausgewiesen.

Teilflächen aus Fl.Nr. 112/1 und Fl.Nr. 112/2, Gemarkung Michelsneukirchen

Im Planungsgebiet werden Teilflächen der Fl.Nr. 112/1 und 112/2 als naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzflächen festgesetzt und entsprechend der Darstellung im Ausgleichsflächenplan umgesetzt. Die Eingrünungshecken werden als mindestens 2 m breite (1reihig bepflanzte) Pflanzstreifen angelegt.

Angaben zur Ausgleichs- und Ersatzfläche

Regierungsbezirk:

Oberpfalz

Landkreis:

Cham

Gemeinde:

Michelsneukirchen

Gemarkung:

Michelsneukirchen

Flurnummern der A/E-Fläche:

Teilfläche aus Fl.Nrn. 112/1 und 112/2

A/E-Flächengröße:

510 m²

Eigentümer:

112/1 (privat)

112/2 (Gemeinde Michelsneukirchen)

Veranlassung der Maßnahme:

Bauleitplanung

Bezeichnung des Eingriffs:

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Gewerbegebiet an der Ponholzer Straße"

Beginn der Maßnahme:

nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Unterhaltungszeitraum und

rechtliche Sicherung:

solange der Eingriff wirkt

Ausgangszustand:

Intensivgrünland

Entwicklungsziel:

Mesophile Heckenstruktur mit überwiegend einheimischen

standortgerechten Arten

Teilfläche aus Fl.Nr. 783/1 Gemarkung Michelsneukirchen (siehe nachfolgenden Ausgleichsflächenplan)

Im südlichen Gemeindegebiet wird eine weitere Teilfläche aus Fl.Nr. 783/1 (7.884 m²) für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Bereits mit der Bauleitplanungsmaßnahme wurde ein Teil dieser Fläche im Zuge der Kompensation als Ausgleichsmaßnahme zur Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese und Herstellung einer Streuobstwiese beplant.

Daher bietet sich dieses Flurstück mit einer Gesamtgröße von 7.884 m² abzgl. Kompensation aus Bauleitplanmaßnahme "Schmiedwiese" mit 630 m² an, weitergehend zu einem kleinräumigen naturnahen und extensiven Grünraum zu entwickeln.

Die Fläche wurde bisher als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt. Das Entwicklungsziel aus der Bauleitplanmaßnahme BBP Schmiedwiese (Streuobstbestand mit Grünlandanteil) wird durch die geplante Anlage eines Heckenstreifens mit mindestens 9,0 m Breite sowie einer durchgehenden Länge von ca. 130,0 m und einer 5-reihigen Bepflanzung aus standortgerechneten, überwiegend heimischen Sträuchern zusätzlich aufgewertet.

Angaben zur Ausgleichs- und Ersatzfläche

Regierungsbezirk:

Oberpfalz

Landkreis:

Cham

Gemeinde:

Michelsneukirchen

Gemarkung:

Michelsneukirchen

Flurnummer der A/E-Fläche:

783/1 (Teilfläche)

A/E-Flächengröße:

1.180 m²

Eigentümer:

Gemeinde Michelsneukirchen

Veranlassung der Maßnahme:

Bauleitplanung

Bezeichnung des Eingriffs:

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Gewerbegebiet an der Ponholzer Straße"

Beginn der Maßnahme:

nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Unterhaltungszeitraum und rechtliche Sicherung:

nach inklattifeten des bebaudingsplane

solange der Eingriff wirkt

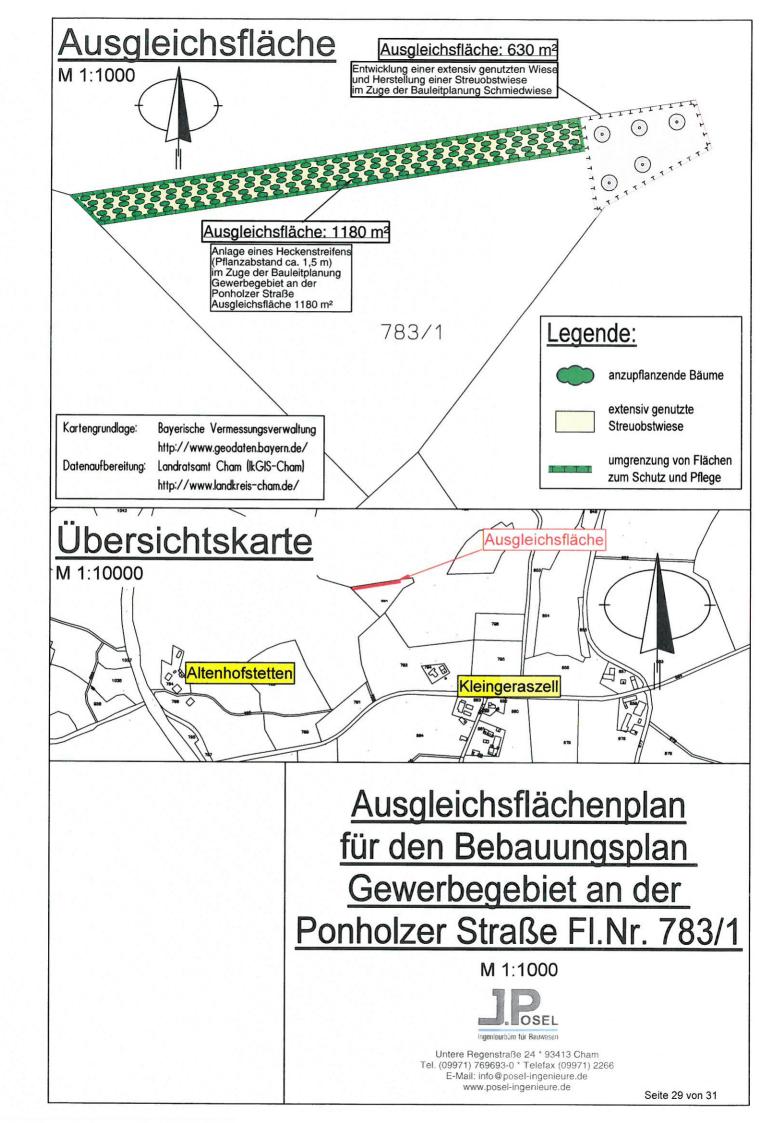
Ausgangszustand:

Intensivgrünland

Entwicklungsziel:

Mesophile Heckenstruktur mit überwiegend einheimischen

standortgerechten Arten



Durch die Darstellung der A/E-Flächen im beiliegenden Maßnahmenplan und die Meldung an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Ponholzer Straße" bezüglich der baurechtlichen Eingriffsregelung zusätzlich gesichert werden. Dabei müssen die Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 112/1 und 112/2 sowie das Grundstück Fl.Nr. 783/1, Gemarkung Michelsneukirchen, mit Hilfe einer digitalen Flächenumwandlung in eine baurechtliche Ausgleichs- und Ersatzfläche verändert werden. Die Änderungen an einem bestehenden Eintrag der online-Datenbank "Ökoflächenkataster Bayern" sind mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Cham zu besprechen.

Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen. Wie im Leitfaden angesprochen, wird der Ausgleich auf der betroffenen Fläche angestrebt. Hierzu wird die Liste 5 (Beispiele für besonders geeignete Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB zur Verwirklichung von Vermeidung und Ausgleich auf der Ebene der Bebauungsplanung) in die Abwägung mit herangezogen (siehe Ziffer 2.4 "Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich" des Umweltberichtes).

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind bei der derzeitigen Situation nicht realistisch ersichtlich. Das Vorhaben lässt sich sinnvoll derzeit nur am geplanten Standort realisieren.

Spezifische Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung) bei Vorliegen einer besonderen Bedeutung dieser Schutzgüter sind nicht erforderlich wegen der fehlenden Bedeutung des Bereiches.

Sowohl der flächenmäßige Ausgleich als auch der sonstige Ausgleich im Sinne von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann geschaffen werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht ersichtlich. Den Belangen des Umweltschutzes kann Rechnung getragen werden.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet stellt sich innerhalb der Gemeindefläche als wenig bedeutend im Hinblick auf den Naturhaushalt dar. Innerhalb der Gemeinde stehen keine Alternativflächen zur Verfügung, auf denen die Umsetzung der Planungsziele geringere Umweltauswirkungen zur Folge hätte.

2.6 Zusätzliche Angaben

2.6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der baurechtlichen Eingriffsregelung wurde die ergänzte Fassung des Bauleitfadens verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben der Fachbehörden verwendet (Landratsamt Cham, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Bayernatlas, Geofachdatenatlas / Bodeninformationssystem Bayern (BIS), Regionalplan der Region Regensburg (Region 11), Landesentwicklungsprogramm Bayern). Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

2.6.2 <u>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</u>

Gemäß § 4 c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

2.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Gebiet, das den Bedarf an Gewerbeflächen decken soll, wurde ein Bereich gewählt, welcher sich an den Bestand angliedert. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die Konkretisierung der Eingriffsregelung erfolgt im Bebauungsplanverfahren mit Einarbeitung in entsprechende Festsetzungen. Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheb- lichkeit	mittlere Erheblich- keit	mittlere Erheblich- keit	mittel
Wasser	geringe Erheb- lichkeit	geringe Erheblich- keit	mittlere Erheblich- keit	gering
Klima/Luft	geringe Erheb- lichkeit	geringe Erheblich- keit	mittlere Erheblich- keit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheb- lichkeit	geringe Erheblich- keit	geringe Erheblich- keit	gering
Mensch	geringe Erheb- lichkeit	geringe Erheblich- keit	geringe Erheblich- keit	gering
Landschaft	geringe Erheb- lichkeit	mittlere Erheblich- keit	geringe Erheblich- keit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Fazit

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist. In der Gesamtbetrachtung sind somit besondere kumulative negative Auswirkungen der Vorhaben, bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen, nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben ist somit am vorgesehenen Standort als umweltverträglich einzustufen.



GEMEINDE MICHELSNEUKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"Gewerbegebiet an der Ponholzer Straße"

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Gemeinde Michelsneukirchen beabsichtigt die Ausweisung neuer Flächen für ein Gewerbegebiet. Der Umfang neuer Bauflächen orientiert sich dabei am tatsächlich vorhandenen Bedarf. Es werden nur Flächen überplant, die der Gemeinde auch zur Verfügung stehen. Durch die Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Gewerbegebiet wird der umliegenden Bebauung Rechnung getragen. In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass geringe Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Wasser, Klima/ Luft, Arten und Lebensräume, Mensch, Landschaft und Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft. Durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen und weitere umweltschutzbezogene Festsetzungen können die ermittelten Auswirkungen verringert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts müssen im Sinne der baurechtlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgeglichen bzw. ersetzt werden. Auf Grundlage des ergänzten Bauleitfadens der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Titel: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)) wurde ein erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf von 0,164 ha ermittelt. Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf kann durch Festsetzung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan vollständig umgesetzt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde.

Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden 29 Fachstellen angeschrieben. 15 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. 14 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben. Diese Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat diskutiert und werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden 9 Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt. Davon haben 21 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt und in

der weiteren Planung berücksichtigt. In der Planfassung vom 12.03.2020 wurden keine weiteren, ausschlaggebenden Änderungen vorgenommen.

Prüfung möglicher Planungsalternativen

Das Plangebiet stellt sich innerhalb der Gemeindefläche als wenig bedeutend im Hinblick auf den Naturhaushalt dar. Innerhalb der Gemeinde stehen keine Alternativflächen zur Verfügung, auf denen die Umsetzung der Planungsziele geringere Umweltauswirkungen zur Folge hätte.

(Siegel) (Si

Michelsneukirchen, den 31.03.2021

Raab

(Erster Bürgermeister)