

Q1	Q2	Q3	Q4a	Q4b
GE _E - GRZ 0,8 GFZ 2,4 0,8 L _{ext} 63 dB(A) L _{ext} 48 dB(A)	GE _E - GRZ 0,8 GFZ 2,4 0,8 L _{ext} 64 dB(A) L _{ext} 49 dB(A)	GE _E - GRZ 0,8 GFZ 1,6 0,8 L _{ext} 65 dB(A) L _{ext} 49 dB(A)	GE _E - GRZ 0,8 GFZ 2,4 0,8 L _{ext} 60 dB(A) L _{ext} 45 dB(A)	GE _E - GRZ 0,8 GFZ 2,4 0,8 L _{ext} 65 dB(A) L _{ext} 50 dB(A)
Q5	Q6	Q7	Q8	
SO _{ch} - GRZ 0,8 GFZ 1,6 0,8 L _{ext} 61 dB(A) L _{ext} 46 dB(A)	GE _E - GRZ 0,8 GFZ 1,6 0,8 L _{ext} 65 dB(A) L _{ext} 50 dB(A)	GE _E - GRZ 0,8 GFZ 1,6 0,8 L _{ext} 65 dB(A) L _{ext} 50 dB(A)	GE _E - GRZ 0,8 GFZ 1,6 0,8 L _{ext} 61 dB(A) L _{ext} 46 dB(A)	
A L _{ext} 1 dB(A) L _{ext} 1 dB(A)	B L _{ext} 0 dB(A) L _{ext} 0 dB(A)	E L _{ext} 4 dB(A) L _{ext} 4 dB(A)	F L _{ext} 1 dB(A) L _{ext} 1 dB(A)	G L _{ext} 2 dB(A) L _{ext} 3 dB(A)
H L _{ext} 0 dB(A) L _{ext} 0 dB(A)	I L _{ext} 4 dB(A) L _{ext} 3 dB(A)	J L _{ext} 0 dB(A) L _{ext} 0 dB(A)	K L _{ext} 3 dB(A) L _{ext} 2 dB(A)	L L _{ext} 1 dB(A) L _{ext} 1 dB(A)

Zeichnerische Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung 1990
Art und Maß der baulichen Nutzung

GE _E	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Einschränkung des flächenbezogenen Schalleistungspegels
SO _{ch}	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel
Q1	Kenzeichnung der Quartiere
A	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
B	Abgrenzung der Richtungssektoren A-L
L(E)K(T)1	Zusatzkategorie Tag: L(E)K(T)1 Nacht: L(E)K(N)

Nutzungsschablone:	
Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Emissionskontingent (Tag L _{ext} / Nacht L _{ext})

Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise (aufgrund möglicher Gebäudelängen >50)
---	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
---	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
---	Abstand Waldrand Innerhalb des in Quartier Q6 dargestellten Abstands vom Waldrand von 20 m sind ausschließlich Gebäude zulässig, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen und deren Dachstuhl verastet ist.

Verkehrsfächen

■	Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
■	Mehrzweckstreifen (öffentlich)
■	Entwässerungsrinne, Bankett (öffentlich)
■	Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung F+R Fuß- und Radweg
---	Zufahrtsbereich

Grünordnung

■	öffentliche Grünfläche
●	zu erhaltender Baum / Strauch
○	Extensivierung der Nutzung / Anlage von Mulden Pflanzgebiet: Baum (nicht standortgebunden)
●	Pflanzgebiet: Baum-Strauch-Hecke (s. textliche Festsetzungen)
●	Pflanzgebiet: Strauchhecke

Sonstiges

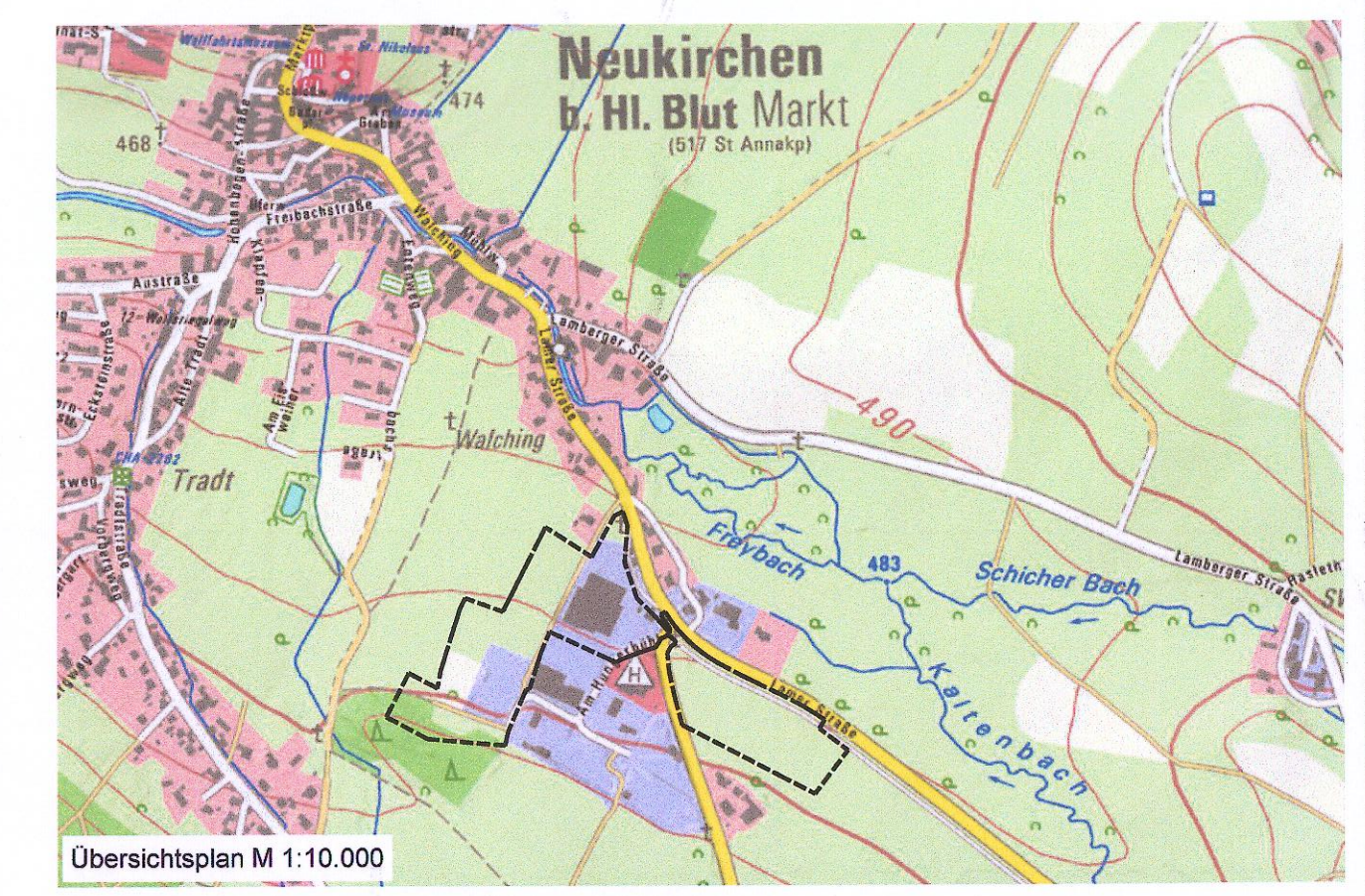
○	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (geplante naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
○	Umgrenzung von Flächen zur Rückhaltung und Ableitung von wild abfließendem Wasser
■	Flächen für Wald
■	Geltungsbereich Flurnummern 316, 317 TF, 318/2 TF, 318/3, 318/4, 318/5, 318/6 TF, 318/7, 318/8, 400 TF, 400/4, 464 TF, 465/2 TF, 467, 478/11 TF, 481, 482/15, 483, 484/2, 485, 485/2, 485/4, 485/5, 485/6, 489/2 alle Gemarkung Neukirchen b.Hl.Blut.

Zeichnerische Hinweise

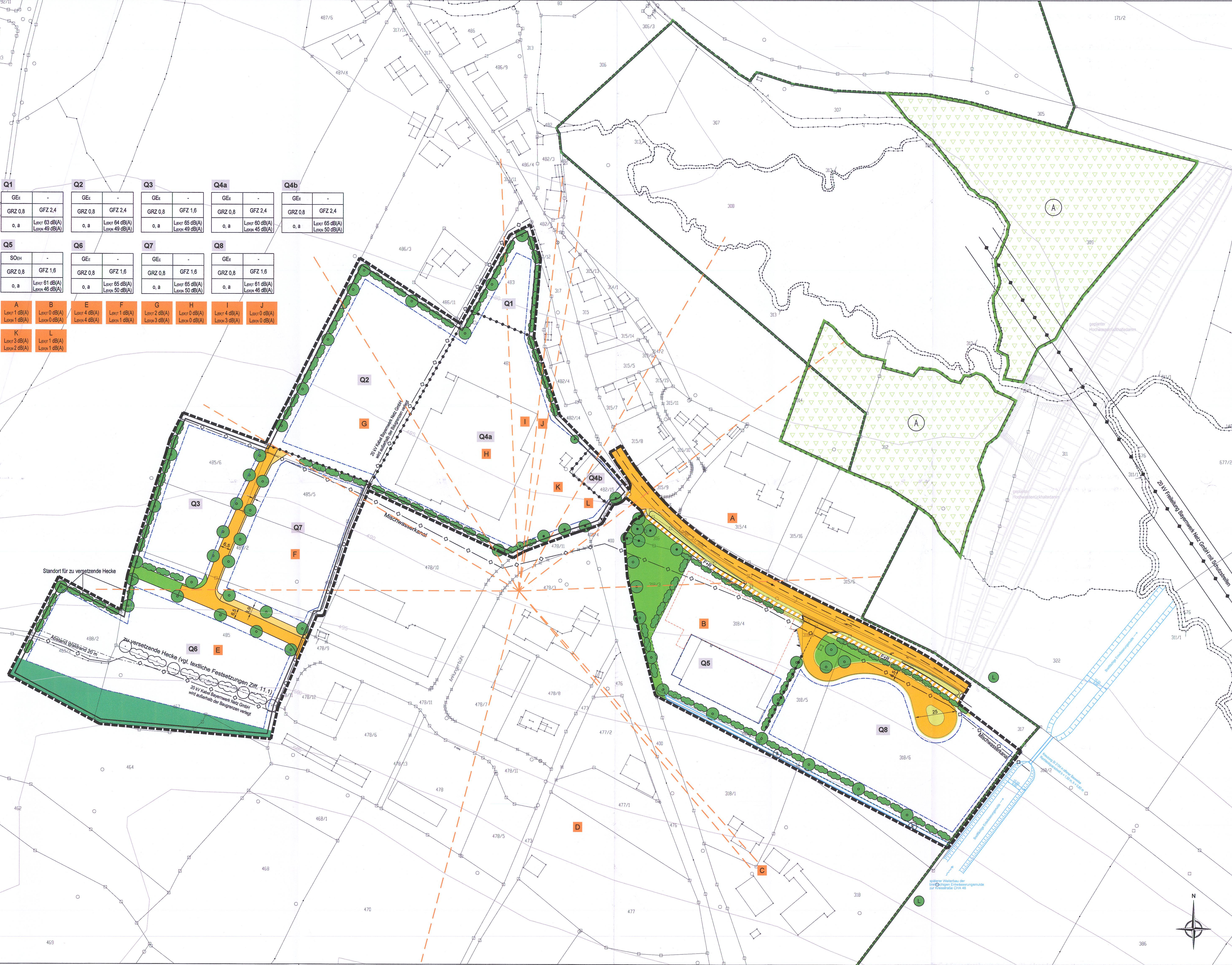
---	bestehende Grundstücksgrenze
---	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
292	bestehende Flurnummern
○	unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen
○	Landschaftsschutzgebietsgrenze
○	Höhenlinien
---	geplante Flutmulde zur Ableitung von wild abfließendem Wasser

Verfahrensvermerke

- Der Marktrat hat in der Sitzung vom 16.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2016 hat in der Zeit vom 16.01.2017 bis 20.02.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2016 hat in der Zeit vom 11.01.2017 bis 20.02.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2017 bis 29.09.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2017 bis 29.09.2017 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 31.07.2018 bis 07.09.2018 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 08.08.2018 bis 07.09.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 11.08.2019 bis 25.10.2019 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 23.08.2019 bis 25.10.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 04.08.2021 bis 15.09.2021 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 09.08.2021 bis 15.09.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Neukirchen b.Hl.Blut hat mit Beschluss des Marktrats vom **26.10.2021** den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **18.01.2021** **als Satzung beschlossen mit redaktionellen Ergänzungen und Anpassungen vom 25.10.2021**
Markt Neukirchen b.Hl.Blut, den **27.10.2021**
Markus Müller, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt
Markt Neukirchen b.Hl.Blut, den **29.10.2021**
Markus Müller, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **22.11.2021** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Markt Neukirchen b.Hl.Blut, den **22.11.2021**
Markus Müller, 1. Bürgermeister



Q1	Q2	Q3	Q4a	Q4b
GE _E -	GE _E -	GE _E -	GE _E -	GE _E -
GRZ 0,8 GFZ 2,4	GRZ 0,8 GFZ 2,4	GRZ 0,8 GFZ 1,6	GRZ 0,8 GFZ 2,4	GRZ 0,8 GFZ 2,4
o, a L _{ext} 63 dB(A) L _{ext} 49 dB(A)	o, a L _{ext} 64 dB(A) L _{ext} 49 dB(A)	o, a L _{ext} 65 dB(A) L _{ext} 49 dB(A)	o, a L _{ext} 60 dB(A) L _{ext} 45 dB(A)	o, a L _{ext} 65 dB(A) L _{ext} 50 dB(A)
Q5	Q6	Q7	Q8	
SO _{EH} -	GE _E -	GE _E -	GE _E -	
GRZ 0,8 GFZ 1,6	GRZ 0,8 GFZ 1,6	GRZ 0,8 GFZ 1,6	GRZ 0,8 GFZ 1,6	
o, a L _{ext} 61 dB(A) L _{ext} 46 dB(A)	o, a L _{ext} 65 dB(A) L _{ext} 50 dB(A)	o, a L _{ext} 65 dB(A) L _{ext} 50 dB(A)	o, a L _{ext} 61 dB(A) L _{ext} 46 dB(A)	
A	B	E	F	G
L _{ext} 1 dB(A)	L _{ext} 0 dB(A)	L _{ext} 4 dB(A)	L _{ext} 1 dB(A)	L _{ext} 2 dB(A)
L _{ext} 2 dB(A)	L _{ext} 0 dB(A)	L _{ext} 4 dB(A)	L _{ext} 1 dB(A)	L _{ext} 3 dB(A)
H	I	J	K	L
L _{ext} 0 dB(A)	L _{ext} 4 dB(A)	L _{ext} 0 dB(A)	L _{ext} 3 dB(A)	L _{ext} 0 dB(A)
L _{ext} 0 dB(A)	L _{ext} 3 dB(A)	L _{ext} 0 dB(A)	L _{ext} 2 dB(A)	L _{ext} 1 dB(A)
L _{ext} 2 dB(A)	L _{ext} 1 dB(A)	L _{ext} 2 dB(A)	L _{ext} 1 dB(A)	L _{ext} 1 dB(A)



Standort für zu versetzende Hecke

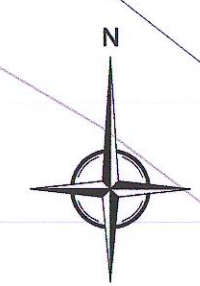
Abstand Wandrand 20 m

zu versetzende Hecke (vgl. lexikliche Festsetzungen Ziff. 11.1)

20 kV Kabel Bayernwerk Netz GmbH wird außerhalb der Baugrenzen verlegt

20 kV Kabel Bayernwerk Netz GmbH wird außerhalb der Baugrenzen verlegt

Mischwasserkanal



Zeichnerische Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung 1990

Art und Maß der baulichen Nutzung

GE_E

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
mit Einschränkung des flächenbezogenen Schalleistungspegels

SO_{EH}

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel

Q1

Kennzeichnung der Quartiere



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

A

Abgrenzung der Richtungssektoren A-L

B

L_{(EK)T} 0 dB(A)

L_{(EK)N} 1 dB(A)

Zusatzkontingente Tag: L_{(EK)T} / Nacht: L_{(EK)N}

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Emissionskontingent (Tag: L _{(EK)T} / Nacht: L _{(EK)N})

Bauweise, Baugrenzen

o

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise (aufgrund möglicher Gebäudelängen >50)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Abstand Waldrand

Innerhalb des in Quartier Q6 dargestellten Abstands vom Waldrand von 20 m sind ausschließlich Gebäude zulässig, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen und deren Dachstuhl verstärkt ist.

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche (öffentlich)



Mehrzweckstreifen (öffentlich)



Entwässerungsmulde, Bankett (öffentlich)



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
F+R Fuß- und Radweg



Zufahrtsbereich

Grünordnung



öffentliche Grünfläche



zu erhaltender Baum / Strauch



Extensivierung der Nutzung / Anlage von Mulden



Pflanzgebot: Baum (nicht standortgebunden)

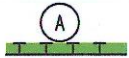


Pflanzgebot: Baum-Strauch-Hecke (s. textliche Festsetzungen)



Pflanzgebot: Strauchhecke

Sonstiges



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(geplante naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)



Umgrenzung von Flächen zur Rückhaltung und Ableitung
von wild abfließendem Wasser



Flächen für Wald



Geltungsbereich

Flurnummern 316, 317 TF, 318/2 TF, 318/3, 318/4, 318/5, 318/6 TF, 318/7, 318/8, 400 TF, 400/4, 464 TF, 465/2 TF, 467, 478/11 TF, 481, 482/15, 483, 484/2, 485, 485/2, 485/4, 485/5, 485/6, 488/2 alle Gemarkung Neukirchen b.Hl.Blut.

Zeichnerische Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

292

bestehende Flurnummern



unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen



Landschaftsschutzgebietsgrenze



Höhenlinien



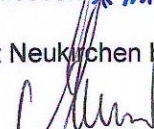
geplante Flutmulde zur Ableitung von wild abfließendem Wasser

Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 16.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2016 hat in der Zeit vom 16.01.2017 bis 20.02.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2016 hat in der Zeit vom 11.01.2017 bis 20.02.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2017 bis 29.09.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2017 bis 29.09.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 31.07.2018 bis 07.09.2018 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 06.08.2018 bis 07.09.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 11.09.2019 bis 25.10.2019 erneut beteiligt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 23.09.2019 bis 25.10.2019 erneut öffentlich ausgelegt.

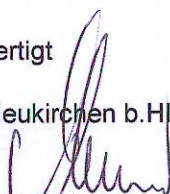
10. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 04.08.2021 bis 15.09.2021 erneut beteiligt.
11. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 09.08.2021 bis 15.09.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

12. Der Markt Neukirchen b.Hl.Blut hat mit Beschluss des Marktrats vom 26.10.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.01.2021 *..... als Satzung beschlossen * mit redaktionellen Ergänzungen und Anpassungen vom 25.10.2021
- Markt Neukirchen b.Hl.Blut, den 27.10.2021


Markus Müller, 1. Bürgermeister

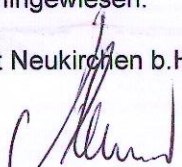
13. Ausgefertigt

Markt Neukirchen b.Hl.Blut, den 29.10.2021


Markus Müller, 1. Bürgermeister

14. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22.11.2021 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Neukirchen b.Hl.Blut, den 22.11.2021


Markus Müller, 1. Bürgermeister



Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hungerbühl II“

Verfahrensablauf

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte durch den Marktrat am 16.12.2016. Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan vom 21.08.2017 bis 29.09.2017 öffentlich ausgelegt. Aufgrund von grundlegenden Änderungen und Ergänzungen wurde der Bebauungsplan vom 06.08.2018 bis 07.09.2018 erneut öffentlich ausgelegt. Aufgrund von erneuten grundlegenden Änderungen und Ergänzungen wurde der Bebauungsplan vom 23.09.2019 bis 25.10.2019 noch einmal öffentlich ausgelegt. Grundlegende Änderungen der äußeren Erschließung im Bereich der Einmündung in die Staatsstraße sowie der inneren Erschließung im Bereich des östlichen Teils des Plangebiets machten eine erneute Auslegung in der Zeit vom 09.08.2021 bis 15.09.2021 erforderlich.

Der Markt Neukirchen b.Hl.Blut hat mit Beschluss des Marktrats vom 26.10.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.01.2021 mit redaktionellen Ergänzungen und Anpassungen vom 25.10.2021 als Satzung beschlossen.

Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt der Markt Neukirchen b.Hl.Blut das bestehende Gewerbegebiet „Hungerbühl“ zu erweitern, um für die bestehenden Betriebe Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen sowie Gewerbeflächen für weitere Interessenten kurzfristig bereitstellen zu können. Mit der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets Hungerbühl wird die der Marktverwaltung vorliegende Nachfrage nach Gewerbeflächen gedeckt sowie den Erweiterungsabsichten angrenzender Betriebe Rechnung getragen. Aufgrund der Lage am bestehenden Gewerbegebiet Hungerbühl können vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt bzw. erweitert werden und brauchen an anderer Stelle nicht neu errichtet zu werden. Zusätzlich wird im östlichen Teil ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zur Verlagerung eines inzwischen geschlossenen Discounters ausgewiesen. Unmittelbar angrenzend ist ein weiteres Gewerbegebiet vorgesehen.

Außerdem wurde für das gesamte Planungsgebiet ein Konzept für die Behandlung des Niederschlagswassers und des wild abfließenden Wassers erstellt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Beeinträchtigungen der Umwelt entstehen vor allem durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen und der Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds durch Gebäude und Geländemodellierungen. Die geplanten Erweiterungsflächen östlich der Kreisstraße befinden sich in einem bisher un bebauten landwirtschaftlich genutzten Bereich zwischen der südlich gelegenen Hofstelle und gewerblich genutzten Einrichtungen nördlich der Staatsstraße. Aufgrund der topografischen Situation und den geplanten Nutzungen (Parkplatz, Einkaufsmärkte) sind umfangreiche Geländemodellierungen mit entsprechend hohen Böschungen verbunden. Die damit einhergehende Veränderung und Beeinträchtigung des Landschaftsbilds wird durch Gehölzpflanzungen insbesondere im Bereich der südlichen Böschungen minimiert. Am östlichen Rand des Plangebiets ist die Eingrünung des Gewerbegebiets im Rahmen der Errichtung der dort vorgesehenen Flutmulde vorgesehen.

Die bestehende Hecke im südwestlichen Teil des Plangebiets wird als zukünftige Ortsrandeingrünung an die westliche Grundstücksgrenze versetzt und dient in Verbindung mit geplanten Neupflanzung entlang der Westseite der Eingrünung des geplanten Gewerbegebiets. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ist eine Festlegung von maximal zulässigen Schallkontingenten erforderlich.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf einer gemeindeeigenen Fläche am Freybach nördlich der Staatsstraße.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anregungen der Bürger wurden nicht vorgebracht.

Im Rahmen der Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere die vorgebrachten Hinweise und Bedenken zum Schutzgut Landschaftsbild, zur Entsorgung des Niederschlagswassers, zu den grünordnerischen Festsetzungen sowie zu den geplanten Gebäudehöhen behandelt und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Im Verlauf des Planungsprozesses wurde der Standort für den großflächigen Einzelhandel in westliche Richtung verschoben sowie das Plangebiet im östlichen Teil reduziert. Im Verlauf des Planungsprozesses wurde der Standort für den großflächigen Einzelhandel in westliche Richtung verschoben sowie das Plangebiet im östlichen Teil reduziert. Außerdem wurden Angaben zum Bedarf von Gewerbeflächen sowie die im Vorfeld der Planung durchgeführte Prüfung von Standortalternativen für großflächigen Einzelhandel in der Begründung ergänzt. Abschließend wurde auf Grundlage einer Stellungnahme des Forstamts das Plangebiet im Süden zurückgenommen und damit der Eingriff in den angrenzenden Waldbestand deutlich reduziert.

Planungsalternativen

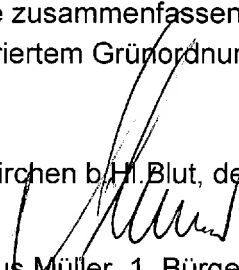
Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets vor allem zur Bereitstellung von Erweiterungsmöglichkeiten für ortansässige Betriebe.

Vergleichbare Planungsalternativen gibt es in der unmittelbaren Umgebung des bestehenden Gewerbegebiets aufgrund fehlender Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer nicht. Mit der Erweiterung können vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt bzw. erweitert werden und brauchen an anderer Stelle nicht neu errichtet zu werden.

Das ausgewiesene Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dient der Verlagerung eines inzwischen geschlossenen Discounters. Im Vorfeld der Planung wurden von der Marktverwaltung verschiedene zentral gelegene Alternativstandorte geprüft, die sich alle als nicht verfügbar bzw. als nicht realisierbar erwiesen haben.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hungerbühl II“ beigefügt.

Neukirchen b. Hl. Blut, den 22. 11. 2021


Markus Müller, 1. Bürgermeister

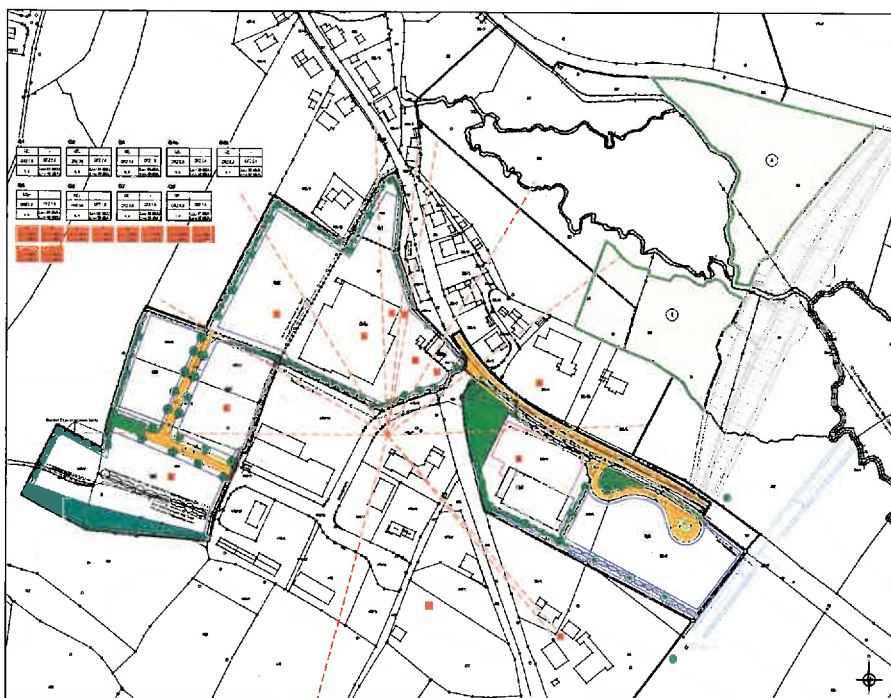


Markt Neukirchen b.Hl.Blut
Marktplatz 2
93453 Neukirchen b. Hl. Blut

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hungerbühl II“

Textliche Festsetzungen und Hinweise Satzung

18.01.2021 mit redaktionellen Ergänzungen und Anpassungen vom 25.10.2021



Projekt-Nr.: 528214

Verfasser:

EBB Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1 Bauliche Nutzung	3
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Überbaubare Grundstücksfläche	3
2 Bauweise	3
3 Abstandsflächen	3
4 Gestaltung der baulichen Anlagen	4
5 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern	4
6 Stellplätze	4
7 Einfriedungen	5
8 Werbeanlagen	5
9 Niederschlagswasser	5
10 Schallschutz	5
11 Grünordnung	6
11.1 Erhaltung der Hecke	6
11.2 Anpflanzungen auf Privatgrundstücken	6
11.3 Öffentliche Grünflächen	7
12 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz	7
12.1 Baurechtliche Ausgleichsmaßnahme	7
12.2 Maßnahmen zum Artenschutz	8
TEXTLICHE HINWEISE	9
1 Baugrund	9
2 Altlasten	9
3 Vorkehrungen gegen Wassereinträge	9
4 Hinweise zum Brandschutz	9
5 Landwirtschaft	10
6 Meldung von Bodendenkmälern	10
7 Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH	10
SATZUNG	11
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	11
§ 2 Bestandteile der Satzung	11
§ 3 Inkrafttreten	11

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE_E) nach § 8 BauNVO
mit Einschränkung des flächenbezogenen Schalleistungspegels;
Wohnungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind zulässig;
nicht zulässig sind folgende Nutzungen:
- Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3. BauNVO
mit Ausnahme von Diskotheken, Kinos, Gaststättenbetrieben

Sondergebiet (SO_{EH})

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² für einen Lebensmittelvollsortimenter bzw. Lebensmittel-discounter.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Wandhöhe	Bereiche Q3, Q6:	max. 9,00 m
	Bereiche Q1, Q2, Q4a, Q4b, Q5, Q7, Q8:	max. 10,50 m

Die Wandhöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von der fertigen Fußbodenoberkante (FFOK) des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Attika.

Im Bereich Q8 darf der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe max. 10,50 m über dem Niveau der Staatsstraße liegen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen und Flächen für Stellplätze festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen sind Anlagen für Lärmschutzmaßnahmen und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zugelassen.

Innerhalb des in Quartier Q6 dargestellten Abstands vom Waldrand von 20 m sind ausschließlich Gebäude zulässig, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen und deren Dachstuhl verstärkt ist.

2 Bauweise

Es ist neben der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgrund von möglichen Gebäudelängen über 50 m zulässig.

3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Grundsätzlich sind bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO sowie die zeichnerischen Festsetzungen zu beachten.

Stellung	Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten parallel zur Erschließungsstraße oder um 90° gedreht
Gebäudelängen	Im Bereich von Q8 max. 70 m
Fassaden	Gedeckte Farben, mattierte Materialien und Holzschalungen; stark reflektierende oder blendende Materialien sind nicht zulässig. Nicht blendende Fassadenmaterialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Bei der Verwendung von Glasfronten oder großen Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.
Dachdeckung	Gedeckte Farben, begrünte Dächer; Solaranlagen sind zulässig.
Dachform, Dachneigung	Satteldach, 15° - 25° Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite Pultdach, max. 15° Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite Flachdach

5 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der topografischen Verhältnisse sind zur Realisierung von Parkplätzen oder Betriebsflächen mit geringem Gefälle und höhengleich angrenzenden Baukörpern Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von max. 4,50 m im Mittel zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist das ursprüngliche Geländeniveau einzuhalten; davon ausgenommen sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen.

Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,50 m Höhe sind als begrünte Natursteinmauern auszuführen oder durch eine Gehölzpflanzung (Vorpflanzung als Sichtschutz) mit heimischen Laubgehölzen der Ziff. 11.2 dauerhaft zu begrünen. Böschungen sind mit heimischen Laubgehölzen der Ziff. 11.2 dauerhaft zu begrünen.

Im Bereich Q8 sind aus topographischen Gründen Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 3,00 m in Form von Natursteintrockenmauern oder Gabionen zulässig.

6 Stellplätze

Stellplätze sind in ausreichender Zahl entsprechend der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellIV) bereitzustellen. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7 Einfriedungen

Zäune sind grundsätzlich zurückversetzt grundstücksseitig der Eingrünung zu platzieren. Die maximale Höhe von Einfriedungen auf allen Grundstücksseiten beträgt 2,00 m. Zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m aufweisen. Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.

Aus gestalterischen Gründen und zur Förderung eines attraktiven Straßenraumes sind Mauern und geschlossene Wände als Einfriedungen entlang von Erschließungsstraßen nicht zulässig.

8 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Ansonsten sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 6,0 m über Gelände erlaubt. Zulässig sind Rundwerbesäulen mit einem Durchmesser von 1,5 m oder quadratisch, rechteckige oder sonstige Formen mit einer Seitenlänge von max. 3,0 m.

9 Niederschlagswasser

Zur Entlastung des Entwässerungssystems sind, soweit es die Nutzung der Flächen erlaubt, wasserdurchlässige Befestigungen wie korngestufte wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen oder wasserdurchlässige Pflasterbeläge zu verwenden.

Stellplätze für Pkw sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist über Regenwasserkanäle bzw. Gräben vorgereinigt in das geplante Rückhaltebecken im Bereich des Freybachs bzw. des Kaltenbachs einzuleiten.

10 Schallschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung dargestellten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Zusatzkontingente nach DIN 45691:

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A-L erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent, tags	Zusatzkontingent, nachts
A	1	1
B	0	0
C	3	3
D	0	0
E	4	4
F	1	1
G	2	3
H	0	0
I	4	3
J	0	0
K	3	2
L	1	1

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45961:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

11 Grünordnung

11.1 Erhaltung der Hecke

Die im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs befindlichen Gehölzstrukturen (amtliche Biotopkartierung Nr. 6743-0069-008, „Zahlreiche Hecken-, Feldgehölzstrukturen um Mais, Vordermais und Lamberg“) sind auf Stock zu setzen und an den westlichen Rand des Grundstücks im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Ortsrandeingrünung zu verpflanzen.

Für die Verpflanzung der Hecke ist vorab eine Ausnahme nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG i.V.m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde formlos zu beantragen. Dem Antrag ist ein Lageplan mit Darstellung der bestehenden und der versetzten Heckenstandorte beizulegen. Auf Grundlage von Art. 16 S. 2 Nr. 1 BayNatSchG sind örtliche Rückschnitt- und Versetzungsarbeiten im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

11.2 Anpflanzungen auf Privatgrundstücken

Je 750 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten zu pflanzenden Einzelbäume können angerechnet werden. Entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen ist jeweils eine mindestens 1-reihige Gehölzpflanzung der nachfolgenden Pflanzliste anzulegen.

An den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen sind als Ortsrandeingrünung mindestens 2-reihige freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen. Alle entstehenden Böschungen auf den Grundstücken sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Alle Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Pflanzliste Bäume zur Eingrünung		Pflanzliste Sträucher zur Eingrünung	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Betula pendula	Hängebirke	Coryllus avellana	Hasel
Fagus sylvatica	Buche	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa pendulina	Gebirgsrose
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winter-Linde	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Mindestpflanzqualität Einzelbaum:		Hochstamm mit Stammumfang 18 - 20 cm.	
Mindestpflanzqualität flächige Pflanzungen:		Heister, 200 bis 250 cm Höhe	
		Sträucher, 100 bis 150 cm Höhe	
Mindestpflanzdichte:		je 2 m ² ein Strauch und alle 10 m ein Baum.	
Bei privaten Pflanzungen am Ortsrand ist, soweit erhältlich, gebietseigenes (autochthones) Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet „Südost-bayerisches Hügel- und Bergland“ vorzugsweise zu verwenden (§ 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG).			

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Maßnahme zu erfolgen.

Bei Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze sind die Abstandsregelungen des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) Art. 47ff zu beachten.

11.3 Öffentliche Grünflächen

An den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen sind als Ortsrandeingrünung mindestens 2-reihige freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzarten der oben dargestellten Pflanzlisten mit einem Baumanteil von 5% anzupflanzen. Im Bereich der Staatsstraße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit ausschließlich Sträucher zulässig.

Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten; ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Die Restflächen sind als extensive Wiesen mit regionalem Saatgut anzulegen und durch 1-2 malige Mahd im Jahr zu pflegen. Auf öffentlichen Grünflächen ist, soweit erhältlich, gebietseigenes (autochthones) Saatgut aus dem Herkunftsgebiet „Südostbayerisches Hügel- und Bergland“ vorzugsweise zu verwenden (§ 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG).

12 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz

12.1 Baurechtliche Ausgleichsmaßnahme

Es gelten die textlichen Erläuterungen zur baurechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung Teil I, Kap. 3.

Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt 21.438 m². Als Ausgleichsflächen stehen die Wiesen am Freybach östlich von Neukirchen b.Hl.Blut (FINr. 309, 312, 314, Gmkg. Neukirchen b.Hl.Blut) zur Verfügung.

Tabellarische Zusammenstellung der Ausgleichsmaßnahme:

Flurnummer, Gemarkung	FINr. 309, 312, 314 Gmkg. Neukirchen b.Hl.Blut
Ausgangszustand	Grünland
Entwicklungsziel:	extensiv genutzte Wiesen mit wechselfeuchten Mulden
Maßnahmen:	Anlage von ca. 0,5 m tiefen, bachabwärts geöffnete Mulden; die Mulden sind möglichst außerhalb gesetzlich geschützter Biotope anzulegen bzw. wieder mit den dort gewonnen Grassoden abzudecken. Um das Aufkommen von Springkraut auf allen abgeschobenen Flächen zu vermeiden, sind diese grundsätzlich sofort mit regionalem Saatgut mit Kräutern neu anzusäen. Das Entstehen von Fischfallen ist zu vermeiden; der Abfluss zum Gewässer ist daher sicherzustellen. Abtransport des Bodenmaterials und Lagerung bzw. Verteilung außerhalb des Überschwemmungsbereichs; Anpflanzung von Ufergehölzen im Uferbereich an freien Stellen.
Pflege:	Extensive Pflege durch eine einmalige Mahd (Herbstmahd) oder durch extensive Beweidung. Eine Düngung ist nicht zulässig.
aufwertbare Fläche	21.438 m ²
Aufwertungsfaktor:	1

anrechenbare Ausgleichsfläche	21.438 m ²
ermittelte Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan	21.438 m ²

Eine dauerhafte Einfriedung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.

Die Durchführung der Maßnahmen ist im Detail vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in der nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Kompensationsflächen und Kompensationsmaßnahmen sind durch die Genehmigungsbehörden (Art. 9 Satz 2 BayNatSchG i.V.m. § 17 Abs. 1 BNatSchG) unmittelbar nach Erlass des Bescheides beziehungsweise der Satzung an das Ökoflächenkataster Bayern, das durch das Bayerische Landesamt für Umwelt geführt wird zu melden.

12.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Großbäume (Alt- oder Biotopbäume), die Höhlungen, Rindenabplattungen oder Spalten als Quartiere für Hasel- oder Fledermäuse sowie Vögel bilden, sind vor Rückschnitt von einer fachkundigen Person zu untersuchen (ökologische Baubegleitung). Der Rückschnitt derartiger Gehölze ist vorzugsweise im Zeitraum von 01. bis 30. September durchzuführen.
- Die Rodung oder sonstige Beeinträchtigung von Hecken, lebenden Zäunen, Feldgehölzen oder Feldgebüsch ist nur während der Vegetationsruhe von 01. Oktober bis 28/29. Februar zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde, soweit nicht eine gesonderte artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der höheren Naturschutzbehörde einzuholen ist.
- Für Haselmäuse (*Muscardinus avellanarius*) sind in oder an der versetzten Feldhecke mindestens fünf artspezifische Kunstquartiere zu schaffen, um temporäre Ausweichmöglichkeiten anzubieten.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen auf privaten und öffentlichen Flächen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Es wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.

2 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird empfohlen, entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Gelände- und Straßenoberkante zu legen. Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten.

Hinweis des Wasserwirtschaftsamts Regensburg:

Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko 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 Schmutzwasserkanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Das Planungsgebiet liegt teilweise unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 37 WHG auf den Grundstücken keine Geländeänderungen vorgenommen werden dürfen, die den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers zu Ungunsten der Grundstücksnachbarn verändert.

4 Hinweise zum Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der derzeit gültigen Bayerischen Bauordnung (BayBO) und die Industriebaurichtlinie zu beachten. Alle Feuerwehrezufahrten und Feuerwehrarbeitsflächen müssen der DIN 14090 entsprechen.

Es kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden über das örtliche Leitungsnetz bereitgestellt werden.

Weitere Hinweise des Landratsamts Cham, SG Feuerwehrwesen:

- Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen.

- Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

5 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Zufahrtsmöglichkeit für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist jederzeit zu gewährleisten.

Im Baugebiet ist auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

6 Meldung von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1-2 unterliegen. Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Cham) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

7 Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH (20-kV-Kabel mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse), die in der Planzeichnung dargestellt sind. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb dieser Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH zur Ausgleichsfläche:

Auf der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 309, Gemarkung Neukirchen b.Hl.Blut befindet sich eine 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass Abgrabungen im Mastbereich die Standsicherheit des Mastes gefährden können und nur mit Einverständnis der Bayerwerk AG möglich sind. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Schutzzonenbereich zu 20- kV-Einfachfreileitungen in der Regel beiderseits je 10,0 m zur Leitungsachse beträgt. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schlitzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Aufschüttungen und Aufforstungen bzw. Bepflanzungen.

SATZUNG

über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hungerbühl II“

Aufgrund von § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Marktrat des Marktes Neukirchen b.Hl. Blut den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hungerbühl II“ in der Fassung vom 18.01.2021 mit redaktionellen Ergänzungen und Anpassungen vom 25.10.2021 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Planzeichnung mit Übersichtlageplan, Verfahrensvermerken, zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen in der Fassung vom 18.01.2021 mit redaktionellen Ergänzungen und Anpassungen vom 25.10.2021,
- 2) textlichen Festsetzungen und Hinweisen in der Fassung vom 18.01.2021 mit redaktionellen Ergänzungen und Anpassungen vom 25.10.2021,
- 3) Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 18.01.2021 mit redaktionellen Ergänzungen und Anpassungen vom 25.10.2021.

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Markt Neukirchen b.Hl.Blut, den 22.11.2021

Markus Müller, 1. Bürgermeister





Markt Neukirchen b. Hl. Blut
Marktplatz 2
93453 Neukirchen b. Hl. Blut

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hungerbühl II“

Begründung mit Umweltbericht

18.01.2021 mit redaktionellen Ergänzungen und Anpassungen vom 25.10.2021



Projekt-Nr.: 528214

Verfasser:

EBB Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22a

93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0

F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de

ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

I	Begründung	3
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Anlass	3
1.2	Lage und Bestand	3
1.3	Bestandteile der Planung	3
2	Planungskonzeption	3
2.1	Planungsziele	3
2.2	Bedarf	4
2.3	Geplante Nutzung	7
2.4	Schutzgebiete / geschützte Objekte	7
2.5	Erschließung / Ver- und Entsorgung	7
2.6	Immissionen	9
2.7	Grünordnung	9
3	Baurechtliche Eingriffsregelung	10
3.1	Bestandsbeschreibung	10
3.2	Beschreibung des Eingriffs	10
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	11
3.4	Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche	11
3.5	Ausgleichsmaßnahme	12
4	Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	12
5	Flächenbilanz	13
II	Umweltbericht	14
1.	Einleitung	14
1.1	Inhalt und Ziel des Bauleitplans	14
1.2	Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	14
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	14
2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	17
2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	18
3	Zusätzliche Angaben	19
3.1	Merkmale des Verfahrens	19
3.2	Monitoring	19
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19

I Begründung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Der Markt Neukirchen b.Hl.Blut plant den Bereich um das am südöstlichen Ortsrand von Neukirchen gelegene Gewerbegebiet „Am Hungerbühl“ anlässlich von Erweiterungsabsichten ortsansässiger Unternehmen zu vergrößern und östlich angrenzend ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und ein Gewerbegebiet auszuweisen.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hungerbühl II“ durchgeführt.

1.2 Lage und Bestand

Das Plangebiet umfasst rund 7 ha und wird zurzeit teils land- und forstwirtschaftlich sowie teils gewerblich genutzt.

Das Plangebiet ist umgeben von

- von der Staatsstraße St 2154 im Norden,
- von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten,
- von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden
- von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 316, 317 TF, 318/2 TF, 318/3, 318/4, 318/5, 318/6 TF, 318/7, 318/8, 400 TF, 400/4, 464 TF, 465/2 TF, 467, 478/11 TF, 481, 482/15, 483, 484/2, 485, 485/2, 485/4, 485/5, 485/6, 488/2 alle Gemarkung Neukirchen b.Hl.Blut.

1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile des vorliegenden Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan,
- Textliche Festsetzungen und Hinweise, Satzungstext,
- Begründung mit Umweltbericht,
- Schalltechnische Untersuchung, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 18.01.2021

2 Planungskonzeption

2.1 Planungsziele

Der Markt Neukirchen b.Hl.Blut ist raumordnerisch als Kleinzentrum dargestellt und liegt im „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“¹.

Kleinzentren haben die Aufgabe, in Ergänzung der höherrangigen zentralen Orte die Deckung des Grundbedarfs in den Bereichen Versorgung, Arbeit und Dienstleistung sowie Einzelhandel flächendeckend zu gewährleisten.

Zur Erhaltung der örtlichen Betriebe und zur Sicherung und Entwicklung der lokalen Arbeitsplätze beabsichtigt der Markt Neukirchen b.Hl.Blut das am südöstlichen Ortsrand von Neukirchen gelegene Gewerbegebiet „Am Hungerbühl“ in südliche Richtung zu erweitern sowie den Flächenanteil des ansässigen Elektronikunternehmens zu vergrößern. Die Erweiterungsflächen des ansässigen Elektronikunternehmens werden einschließlich des bestehenden Firmengeländes überwiegend als Gewerbegebiet mit Einschränkungen (Festlegung von maximal zulässigen Schallkontingenten) dargestellt. Nur die Fläche Q3 weist keine Einschränkungen bezüglich der maximal zulässigen Schallkontingenten auf.

¹ Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 1 Raumstruktur

Zusätzlich wird östlich der Kreisstraße ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zur Ansiedelung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarkts und ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im Rahmen der geplanten Erweiterungen wurde für das gesamte Planungsgebiet ein Konzept für die Behandlung des Niederschlagswassers und des wild abfließenden Wassers erstellt.

2.2 Bedarf

Gewerbeflächen

Zu Beginn der 90er Jahre hat der Markt Neukirchen b.Hl.Blut das Gewerbegebiet „Hungerbühl“ ausgewiesen. Innerhalb dieses Gewerbegebiets gibt es zurzeit noch zwei freie Bauparzellen (FINr. 477 und FINr. 478/5). Die Flächen befinden sich in Privatbesitz und sind von den Eigentümern zur Bebauung vorgesehen. Für das geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück FINr. 477 (Zimmerei) liegt bereits eine Baugenehmigung vor.

Verschiedene ortsansässige Unternehmen benötigen Erweiterungsflächen, die aus immissionschutzrechtlichen Gründen nicht innerhalb der Misch- und Dorfgebiete im Ort umgesetzt werden können. Der Marktverwaltung liegen aktuell (Stand Oktober 2019) sechs Anfragen nach Gewerbeflächen in einer Größenordnung von insgesamt ca. 2,0 ha vor. Zudem planen im Gewerbegebiet ansässige Betriebe eine Betriebserweiterung und benötigen zusätzliche Gewerbeflächen.

Die Gemeinde verfügt zurzeit über keinen freien Gewerbeparzellen. Die Gewerbeflächen des vorliegenden Bebauungsplans „Am Hungerbühl II“ sind bereits vergeben bzw. zur Deckung der vorliegenden Nachfrage vorgesehen:

Bereich Q1	Erweiterungsfläche des ansässigen Elektronikunternehmens
Bereich Q2	Erweiterungsfläche des ansässigen Elektronikunternehmens
Bereich Q3	Erweiterungsfläche des ansässigen Elektronikunternehmens
Bereich Q4a, Q4b	Betriebsgebäude des ansässigen Elektronikunternehmens (Bestand)
Bereich Q5	geplantes Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Ersatzstandort für den im Jahr 2020 schließenden Discounter)
Bereich Q6	Der nördliche Teil der Fläche wird bereits als Lagerplatz von einer ansässigen Baufirma genutzt. Die Restfläche (ca. 0,8 ha) ist für die geplante Erweiterung dieser Firma vorgesehen.
Bereich Q7	Erweiterungsfläche der Fa. Raiffeisen Lagerhaus; der Bauantrag wurde genehmigt
Bereich Q8	Gewerbefläche der Marktverwaltung zur Deckung der Nachfrage (bereits an ortsansässige Unternehmen veräußert)

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans beabsichtigt der Markt Neukirchen b.Hl.Blut das bestehende Gewerbegebiet „Hungerbühl“ zu erweitern, um für die bestehenden Betriebe Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen sowie Gewerbeflächen für weitere Interessenten kurzfristig bereitstellen zu können. Mit der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets Hungerbühl wird die der Marktverwaltung vorliegende Nachfrage (s.o.) gedeckt sowie den Erweiterungsabsichten angrenzender Betriebe Rechnung getragen. Aufgrund der Lage am bestehenden Gewerbegebiets Hungerbühl können vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt bzw. erweitert werden und brauchen an anderer Stelle nicht neu errichtet zu werden.

Großflächiger Einzelhandel

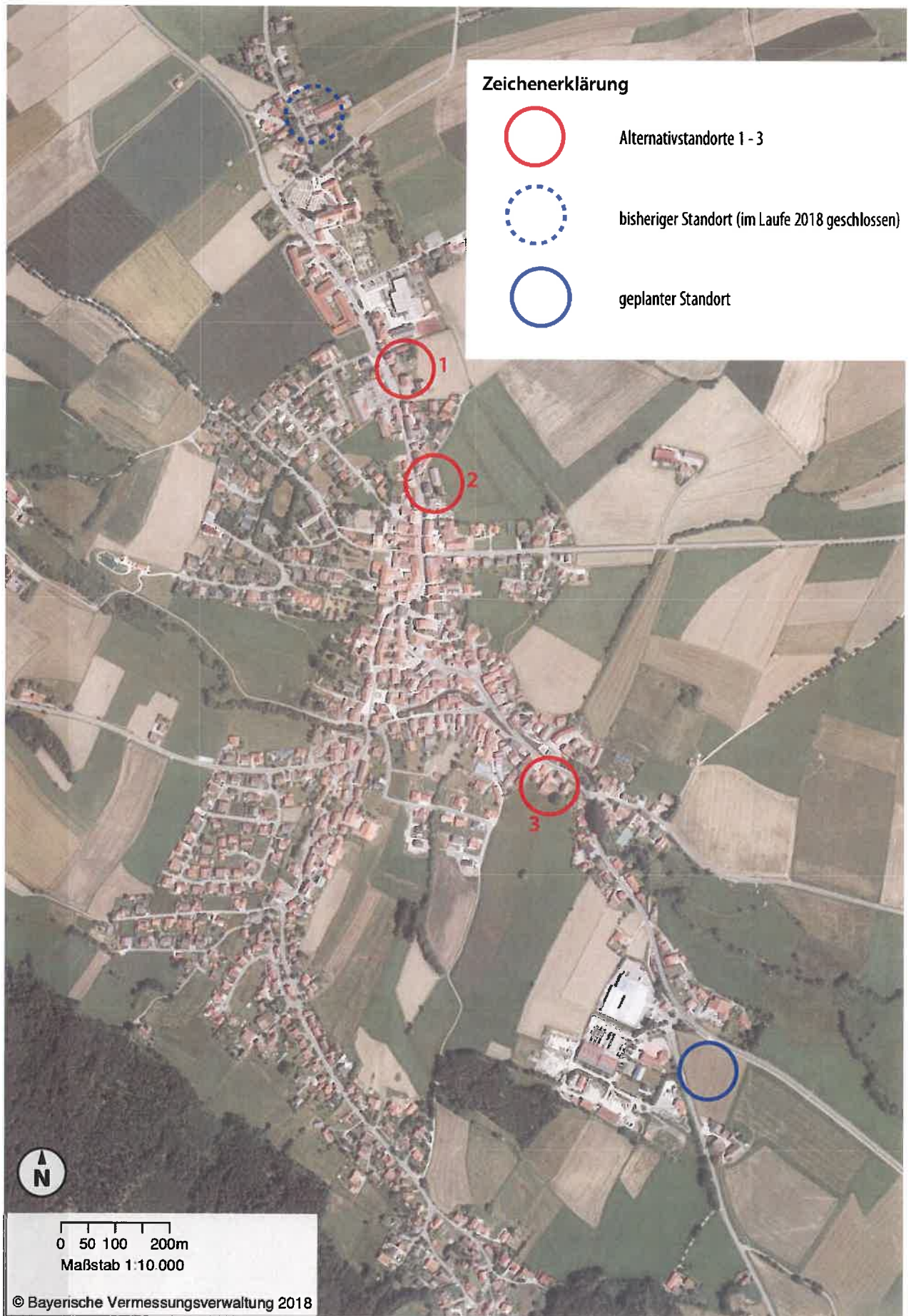
Das ausgewiesene Sondergebiet dient der Verlagerung des bestehenden Discounters in der Hinterbuchberger Straße, der im Jahr 2020 geschlossen wird. Das Gebäude ist bereits verkauft und soll einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Im Vorfeld der Planung wurden von der Marktverwaltung verschiedene zentral gelegene Alternativstandorte in Erwägung gezogen, die sich alle als nicht verfügbar bzw. als nicht realisierbar erwiesen haben. Folgende Standortalternativen wurden seitens der Marktverwaltung geprüft (siehe nachfolgende Karte):

Standortalternative 1: FINr. 1 und 2, Gemarkung Neukirchen b.Hl.Blut	Zurzeit besteht keine Abgabebereitschaft seitens des Eigentümers. In dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen wohnt die frühere Besitzerin, die dort ein Wohnrecht besitzt und dieses nicht aufgibt. Zudem müsste die straßenbegleitende Bebauung zumindest teilweise abgerissen werden, um geeignete Zufahrts- und Parkmöglichkeiten zu schaffen.
Standortalternative 2: FINr. 9, Gemarkung Neukirchen b.Hl.Blut	Der Erwerb scheiterte an den geforderten überhöhten Grundstückspreisen. Außerdem stehen die auf der Fläche vorhandenen alten Gebäude zum Teil unter Denkmalschutz, was einen Abriss mit anschließendem Neubau fast unmöglich macht. Ein Umbau in einen Einkaufsmarkt unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben ist nicht verwirklichtbar, da die vorhandene Bebauung zur Realisierung eines modernen Lebensmittelmarkts teilweise abgerissen werden müsste.
Standortalternative 3: FINr. 92, 487 und 490/2 Gemarkung Neukirchen b.Hl.Blut	Es besteht keine Abgabebereitschaft seitens des Eigentümers. Zudem müsste die straßenbegleitende Bebauung zumindest teilweise abgerissen werden, um geeignete Zufahrtmöglichkeiten zu schaffen.

Weitere Standortalternativen in integrierter Lage sind nicht vorhanden. Der Ort Neukirchen b.Hl.Blut hat sich entlang der Staatsstraße St 2154 entwickelt und erstreckt sich über eine Länge von ca. 2 km. Aufgrund der topographischen Situation ist die Zahl der Alternativstandorte für die Ansiedelung eines modernen Lebensmittelmarkts, der entsprechend große, möglichst ebene Parkflächen und eine verkehrsgünstige Erschließung erfordert, begrenzt. Zudem müssten verkehrsgünstig gelegene Standorte, die zugleich die Kriterien einer integrierten Lage erfüllen, in zentraler Lage im Bereich der Ortsdurchfahrt (Staatsstraße) liegen. Entsprechend große Grundstücke entlang der Ortsdurchfahrt in zentraler Lage sind zurzeit nicht verfügbar; zudem müsste die straßenbegleitende Bebauung zumindest teilweise abgerissen werden, um geeignete Zufahrts- und Parkmöglichkeiten zu schaffen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der topographischen Gegebenheiten sowie aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zurzeit nicht zur Verfügung stehen.

Das geplante Sondergebiet in der Lamer Straße befindet sich ca. 900 m südöstlich der Ortsmitte. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite beginnt die Wohnbebauung die sich in westliche Richtung fortsetzt. Eine ortsübliche Busanbindung ist in der Lamer Straße unmittelbar vor dem geplanten Standort vorhanden. Der im Jahr 2020 schließende Discounter in der Hinterbuchberger Straße befindet sich in einer vergleichbaren Entfernung von ca. 1 km nördlich der Ortsmitte.



2.3 Geplante Nutzung

Für das Plangebiet sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Gewerbegebiet (GE_E) nach § 8 BauNVO mit Einschränkungen bezüglich des flächenbezogenen Schalleistungspegels,
- Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² für einen Lebensmittelvollsortimenter bzw. Lebensmitteldiscounter.

2.4 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

Nach Darstellung des BayernViewers „Denkmal“ des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege liegen innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der näheren Umgebung keine Bodendenkmäler.

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine in der amtlichen Biotopkartierung gelistete Hecke (Biotopkartierung Nr. 6743-0069-008, „Zahlreiche Hecken-, Feldgehölzstrukturen um Mais, Vordermais und Lamberg“). Die Hecke fällt unter den Schutz des Art. 16 BayNatSchG. Das Biotop wird innerhalb des Plangebietes versetzt.

2.5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehr

Das westliche Teil des Gewerbegebietes ist über die Kreisstraße CHA 46 erschlossen, die an die Lamer Straße (St 2154) angebunden ist. Die Erschließung der westlichen und südlichen Erweiterungsflächen erfolgt über die Verlängerung der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes „Hungerbühl“. Der östliche Teil des Plangebietes ist über eine Zufahrt an die Lamer Straße (St 2154) angebunden; der östliche Teil wird über eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen.

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage von Neukirchen b.Hl.Blut, die im Bedarfsfall durch Trinkwasser der Wasserversorgung Bayerischer Wald ergänzt werden kann.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den Mischwasserkanal zur Kläranlage in Neukirchen.

Wildabfließendes Wasser

Wegen der großen Hangeinzugsgebiete und dem daraus wildabfließenden Wasser war der Markt Neukirchen b.Hl.Blut bereits mehrfach von Hochwasser betroffen. Um den Markt Neukirchen b.Hl.Blut künftig besser vor Hochwasser schützen zu können, wird deshalb östlich der bestehenden Bebauung zwischen der Kreisstraße CHA 46 und der Lamer Straße eine Flutmulde errichtet. Die Flutmulde wird das bei stärkeren Niederschlagsereignissen ankommende Oberflächenwasser aus Richtung Vordermais auffangen und über das geplante Hochwasserrückhaltebecken dem Kaltenbach zuführen. Um die künftige Bebauung der Quartiere Q5 (Markt) und Q8 (Gewerbegebiet) vor wildabfließendem Hangwasser zu schützen, wird am südlichen Rand eine Entwässerungsmulde errichtet. Diese entwässert im Westen in den angrenzenden Straßengraben und im Osten in die geplante Flutmulde (vgl. nachfolgenden Planausschnitt).

Gewerbegebiet, westlicher Teil

Aufgrund des steilen Geländes und des undurchlässigen Untergrunds ist eine Versickerung im Planungsbereich nicht möglich. Das Niederschlagswasser aus dem westlichen Teil des Gewerbegebiets „Hungerbühl II“ wird deshalb entlang des westlichen Grundstücksrands der Flurnummer 481 nach Norden in Richtung Lamer Straße (St 2154) abgeleitet und von dort dem geplanten Rückhaltebecken am Freybach zugeführt.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung des westlichen Teils wurde mit Bescheid vom 03.03.2021 (Wasser-641.01- 0193) eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt.

Gewerbegebiet, östlicher Teil

Das Niederschlagswasser der Bereiche Q5 und Q8 im östlichen Planungsbereich wird nach erfolgter Reinigung auf dem jeweiligen Grundstück über ein Rückhaltebecken zum Kaltenbach abgeleitet. Für die Niederschlagswasserbeseitigung des östlichen Bereiches wurde mit Bescheid vom 01.07.2019 (Wasser-641.01-0130) eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt.

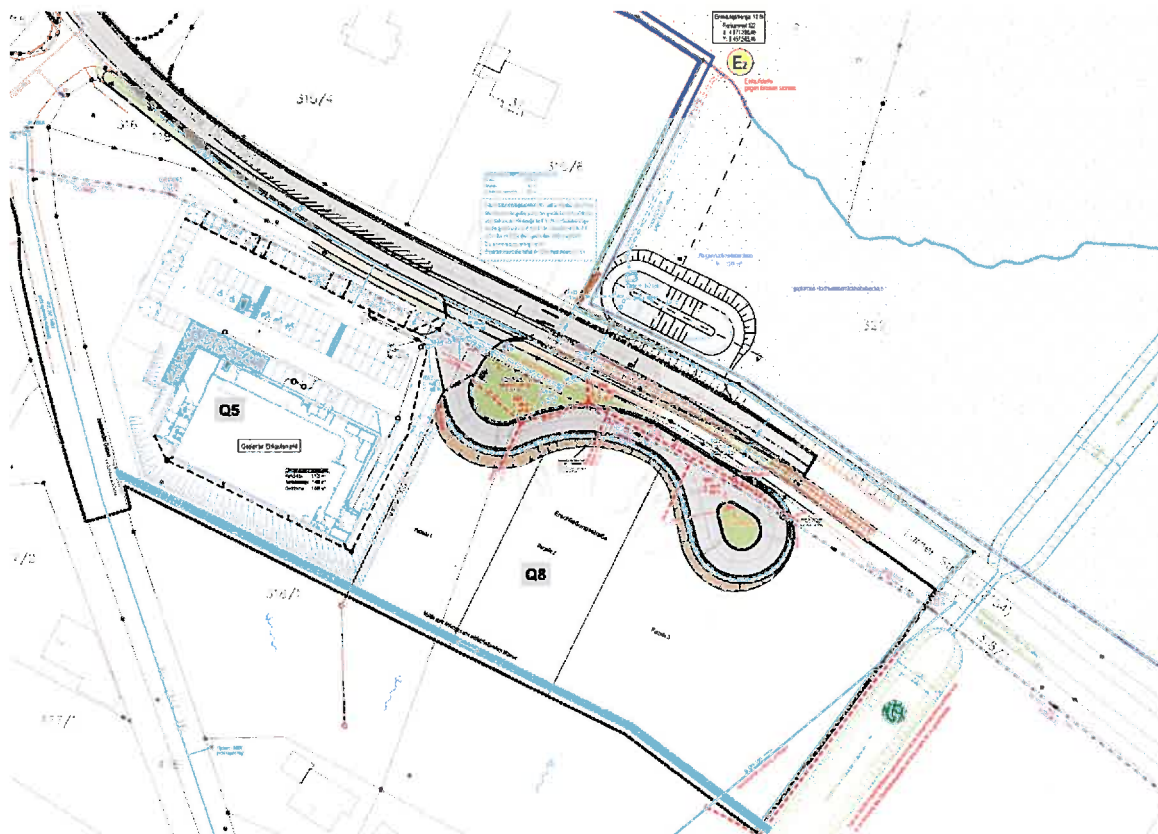
Kreuzungsbereich Lamer Straße / Kreisstraße CHA 46

Im Bereich der Kreuzung Lamer Straße / Kreisstraße CHA 46) liegt der bestehende Niederschlagswasserkanal zum Teil auf Privatgrund und muss im Zuge des Straßenausbaus auf öffentlichen Grund verlegt werden. Der vorhandene Kanal wurde in diesem Bereich und im weiteren Verlauf der Lamer Straße nach Norden mit Hilfe einer Kamerabefahrung untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass sich der Niederschlagswasserkanal teilweise in einem maroden Zustand befindet. Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer deutlichen Steigerung der befestigten Fläche und somit zu größeren Abflüssen. In der Entwurfsplanung ist daher zu ermitteln ob die derzeit vorhandenen Rohrquerschnitte weiterhin ausreichend sind. Gegebenenfalls müssen bei der Kanalerneuerung bis zum Auslauf in den Freybach entsprechend größere Rohrquerschnitte verwendet werden.

Ableitung, Reinigung und Rückhaltung

Das gesamte Niederschlagswasser aus dem westlichen Teil des Gewerbegebiets „Hungerbühl II“, wird gemeinsam mit dem anfallenden Niederschlagswasser des bestehenden Gebiets „Am Hungerbühl“ zu einer geplanten Reinigungsanlage im nördlichen Bereich der Flurnummer 314 geleitet. Das gereinigte Wasser wird anschließend in einem nachgeschalteten Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt in den Freybach geleitet.

Das Niederschlagswasser des östlichen Teils (Sondergebiet und Gewerbegebiet) wird vorgereingt über einen Regenwasserkanal in eine naturnah gestaltete Rückhaltefläche geführt und gedrosselt über einen namelosen Entwässerungsgraben in den Kaltenbach eingeleitet. Der Antrag auf gehobene wasserrechtliche Erlaubnis für das Ableiten des Niederschlagswassers aus dem östlichen Teil des Gewerbegebietes „Hungerbühl II“ in Neukirchen b. Hl. Blut in einen namenlosen Zulaufgraben zum Kaltenbach“ vom 21.02.2019 wurde bereits am 01.07.2019 beschieden.



Planausschnitt Niederschlagswasserkonzept, EBB Ingenieurgesellschaft mbH

2.6 Immissionen

Landwirtschaft

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben keine Immissionen zu erwarten. Allerdings können auch durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

Schallschutz

Zur Kontingentierung der Emissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung dargestellten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 einschließlich der Zusatzkontingente nach DIN 45961:2006-12, weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

2.7 Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist insbesondere die Erhaltung bzw. Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbilds durch die in der Planzeichnung dargestellten Eingrünungen am neugebildeten Ortsrand mit ausschließlich heimischen Gehölzarten.

Im Bereich des Quartiers Q6 wird der Bestandswald durch die festgesetzte Waldvorpflanzung geschützt. Die bestehende Hecke (Biotopkartierung Nr. 6743-0069-008, „Zahlreiche Hecken-, Feldgehölzstrukturen um Mais, Vordermais und Lamberg“) wird auf Stock gesetzt und an den westlichen Rand des Grundstücks im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Ortsrandeingrünung verpflanzt. Die Maßnahme wird vor der Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die innere Durchgrünung des Gewerbegebiets wird durch die verbindlich festgesetzte Pflanzung von Einzelbäumen und durch Gehölzpflanzungen im Bereich von neu entstehenden Böschungen (Ziff. 11.2 der textlichen Festsetzungen) sowie durch weitere in der Planzeichnung dargestellten Gehölzpflanzungen gewährleistet.

Die geplanten Gehölzpflanzungen entlang des südöstlichen Randes des Plangebiets ermöglichen eine landschaftliche Einbindung des dort geplanten Gewerbe- und Sondergebiets.

Östlich des Geltungsbereichs ist zur geregelten Ableitung des wild abfließenden Wassers eine naturnah gestaltete Mulde geplant, die zur Einbindung des Gewerbegebiets im Randbereich mit Gehölzen bepflanzt wird. Die Mulde sowie die geplante Bepflanzung ist nicht Teil des vorliegenden Bebauungsplans.

3 Baurechtliche Eingriffsregelung

3.1 Bestandsbeschreibung

Gewerbe- und Sondergebiet

Innerhalb des geplanten Gewerbegebiets liegt das Firmengelände des ansässigen Elektronikunternehmens, das bis auf eine Eingrünung entlang der Nordwest-, Nord- und Südseite überwiegend durch Gebäude und Betriebsflächen versiegelt ist. Die Erweiterungsflächen östlich der Kreisstraße werden landwirtschaftlich intensiv genutzt und besitzen keine wertvollen Biotopstrukturen. Das Umfeld ist in diesem Bereich teils gewerblich (nördlich der Lamer Straße) und teils landwirtschaftlich (südlich der Lamer Straße) geprägt.

Erweiterung des Gewerbegebiets Hungerbühl

Die Erweiterungsfläche im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs wird überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt. Am Rand zum bestehenden Gewerbegebiet Hungerbühl befindet sich eine Hecke, die in der amtlichen Biotopkartierung geführt ist (Biotop-Nr. 6743-0069-008).

Die forstwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen im zentralen Teil überwiegend aus Fichtenbeständen; am nördlichen Rand haben sich im Übergang zur östlich gelegenen Hecke Laubgehölze entwickelt.

3.2 Beschreibung des Eingriffs

Gewerbe- und Sondergebiet

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden insbesondere durch die Versiegelung von Flächen durch geplante Gebäude und Betriebsflächen im Bereich der Erweiterungsflächen sowie durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds verursacht.

Durch die geplante Erweiterung in westliche Richtung rückt die Bebauung weiter an den Ortsbereich Neukirchen heran und beeinträchtigt so das Orts- und Landschaftsbild. Durch eine geeignete Eingrünung entlang der West- und Nordseite können diese Beeinträchtigungen vermindert werden.

Im Bereich östlich der Kreisstraße sind aufgrund der topografischen Situation und den geplanten Nutzungen (Parkplatz, Einkaufsmarkt) umfangreiche Geländemodellierungen mit entsprechend hohen Böschungen verbunden.

Es ergibt sich folgende ausgleichsrelevante Fläche:

Ermittlung der zur Berechnung des Ausgleichs relevanten Fläche [m ²]	
Geltungsbereich des Bebauungsplans	69.737
bestehendes Firmengelände FINr. 481; bebautes Grundstück FINr. 482/15	- 12.839
bestehende Verkehrsflächen	- 2.711
geplante öffentliche Grünflächen	- 2.627
Flächen für Wald (Bestand)	-2.166
Ausgleichsrelevante Fläche	49.394

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Rückhalteflächen am Freybach und am Kaltenbach;
- Ortsrandeingrünung durch Gehölzpflanzungen,
- innere Durchgrünung durch entsprechende Festsetzungen (Ziff. 11.2),
- Auf-Stock-Setzen der Hecke und Umsetzung an die westliche Grenze des Grundstücks; die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden² in der folgenden Tabelle bewertet:

Schutzgüter	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert
Arten und Lebensräume	I/o-II/u
Boden	II/u
Wasser	I/o
Klima und Luft	I/o
Landschaftsbild	I/o
∅	I/o-II/u

Das Plangebiet wird damit der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) im oberen Bereich bis Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) im unteren Bereich zugeordnet. Aufgrund der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich für die Schwere des Eingriffs der Typ A (hoher Versiegelungsgrad).

Unter Berücksichtigung der in Kap. 3.3 dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Lage am Rand des bestehenden Gewerbegebiets bzw. zwischen Staats- und Kreisstraße ergeben sich im Einzelnen folgende Kompensationsfaktoren:

² Leitfaden, Liste 1a, S. 28

Fläche im Plangebiet	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert	gewählter Kompensationsfaktor*
landwirtschaftlich genutzte Fläche	I/o	0,4
Hecke	II/o	1,0
Wald	II/o	1,0

* unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes sowie aufgrund der in Kap. 3.3 dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Plangebiet	Größe [m ²]	gewählter Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche
landwirtschaftlich genutzte Fläche	46.594	0,4	18.638
Hecke*, Gehölzbestand FINr. 316*	1.240	1,0	1.240
Wald*	1.560	1,0	1.560
Σ	49.394		21.438

* Flächenermittlung über Luftbild

Die Ausgleichsfläche beträgt 21.438 m².

3.5 Ausgleichsmaßnahme

Als Ausgleichsflächen stehen die Wiesen am Freybach östlich von Neukirchen b.HI.Blut (Teilflächen der Flurnummern 309, 312, 314 alle Gmkg. Neukirchen b.HI.Blut) zur Verfügung.

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage von ca. 0,5 m tiefen, bachabwärts geöffnete Mulden;
 Die Mulden sind möglichst außerhalb gesetzlich geschützter Biotope anzulegen bzw. wieder mit den dort gewonnen Grassoden abzudecken.
 Um das Aufkommen von Springkraut auf allen abgeschobenen Flächen zu vermeiden, sind diese grundsätzlich sofort mit regionalem Saatgut mit Kräutern neu anzusäen.
 Das Entstehen von Fischfallen ist zu vermeiden; der Abfluss zum Gewässer ist daher sicherzustellen.
- Abtransport des Bodenmaterials und Lagerung bzw. Verteilung außerhalb des Überschwemmungsbereichs;
- Anpflanzung von Ufergehölzen im Uferbereich an freien Stellen;
- Extensive Pflege durch eine einmalige Mahd (Herbstmahd).
 Eine Düngung ist nicht zulässig.

Die Maßnahme wird vor der Umsetzung im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Cham abgestimmt.

4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich überwiegend intensiv genutzt; der südwestliche Teil wird bereits von einer Baufirma als Lagerfläche gewerblich genutzt.

Das Plangebiet hat außerhalb des Waldes und der Gehölzstrukturen aufgrund der zurzeit praktizierten Nutzung und der umliegenden Nutzungsstrukturen eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt

und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung. Funde der Artenschutzkartierung liegen für das Plangebiet nicht vor.

Der im südlichen Teil des Plangebiets gelegene Wald und die vorgelagerten Gehölzstrukturen bieten potentielle Brutmöglichkeiten für verschiedene Vogelarten. Vor der Rodung sind die Gehölzbestände hinsichtlich möglicher Höhlenbäume zu untersuchen. Die Rodung des Waldes und das geplante Aufstock-Setzen der Hecke sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

Waldrand und vorgelagerte Heckenstrukturen bieten außerdem potentielle Lebensräume für die Haselmaus. Eine Beeinträchtigung dieser Lebensräume während der Baumaßnahmen ist nicht zu vermeiden. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen (Ziff. 11.2 der textlichen Festsetzungen) werden ausreichende Ersatzlebensräume geschaffen, sodass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. der Standorte für die Haselmaus im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Großbäume (Alt- oder Biotopbäume), die Höhlungen, Rindenabplattungen oder Spalten als Quartiere für Hasel- oder Fledermäuse sowie Vögel bilden, sind vor Rückschnitt von einer fachkundigen Person zu untersuchen (ökologische Baubegleitung). Der Rückschnitt derartiger Gehölze ist vorzugsweise im Zeitraum von 01. bis 30. September durchzuführen.
- Die Rodung oder sonstige Beeinträchtigung von Hecken, lebenden Zäunen, Feldgehölzen oder Feldgebüsch ist nur während der Vegetationsruhe von 01. Oktober bis 28/29. Februar zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde, soweit nicht eine gesonderte artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der höheren Naturschutzbehörde einzuholen ist.
- Für Haselmäuse (*Muscardinus avellanarius*) sind in oder an der versetzten Feldhecke mindestens fünf artspezifische Kunstquartiere zu schaffen, um temporäre Ausweichmöglichkeiten anzubieten.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen auf privaten und öffentlichen Flächen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

Insgesamt ist durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen keine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

5 Flächenbilanz

Flächenbilanz (gerundet)	[m ²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	69.737
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	60.417
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Mehrzweckstreifen, Fußwege)	6.693
Öffentliche Grünflächen	2.627

II Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Zur Erhaltung der örtlichen Betriebe und zur Sicherung und Entwicklung der lokalen Arbeitsplätze beabsichtigt der Markt Neukirchen b.Hl.Blut das am südöstlichen Teil von Neukirchen gelegene Gewerbegebiet „Am Hungerbühl“ zu erweitern und zusätzlich östlich angrenzend ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Regional- und Landesplanung

Die für das Vorhaben wesentlichen Ziele der Regional- und Landesplanung sind in Kapitel 2.1 der Begründung dargestellt.

Sonstige Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine in der amtlichen Biotopkartierung gelistete Gehölzstruktur (Biotopkartierung Nr. 6743-0069-008, „Zahlreiche Hecken-, Feldgehölzstrukturen um Mais, Vordermais und Lamberg“). Die Hecke fällt unter den Schutz des Art. 16 BayNatSchG.

Zur Kontingentierung der Emissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und für die einzelnen Quartiere maximal zulässige Schallkontingente festgelegt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Der Umweltzustand ist im Teil I der Begründung dargestellt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird in den drei Stufen gering, mittel und hoch unterschieden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Zur Beschreibung siehe Teil I, Kap. 3 und Kap. 4

Die Empfindlichkeit der Flächen hinsichtlich des Schutzguts Tiere und Pflanzen ist als gering bis mittel zu bewerten.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben werden die Erweiterungsflächen des Plangebietes durch Gebäude und Betriebsflächen vollständig überplant.

Im südwestlichen Teil wird eine Hecke sowie ein Teil des angrenzenden Waldes überplant. Erforderliche Rodungsarbeiten dürfen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen evtl. Brutplätze ausschließlich im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Vor Beginn der Rodung sind Wald und Heckenstrukturen hinsichtlich möglicher Höhlenbäume zu untersuchen. Höhlenbäume dürfen ausschließlich unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung entfernt werden.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Nach dem vorliegenden Bodengutachten³ ist im Untersuchungsgebiet mit meist mittelkörnigem Amphibolit des Hoher-Bogen- Komplexes mit Überlagerung durch quartäre Fließerde in Form von lehmig bis sandigen Gesteinsschutt zu rechnen. Unter einer 0,2 bis 0,3 m mächtigen Mutterbodenaufgabe lagern Böden der bindigen Deckschicht in Form von sandigen, kiesigen Tonen bzw. stark tonigen Sanden. Darunter lagern Zersatzböden des kristallinen Grundgebirges in Form von Sanden und Kiesen mit unterschiedlich hohen Stein- und Tonanteilen.

Aufgrund der Morphologie des Geländes ist jahreszeitlich bedingt mit unterschiedlich stark laufenden Schichtwasserhorizonten sowie Oberflächen- und Niederschlagswässern zu rechnen. Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Auswirkungen:

Baubedingt wird die Bodenstruktur im Plangebiet fast vollständig verändert bzw. überbaut. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Ergebnis:

Es sind aufgrund der Vorbelastung baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit, anlagebedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Auswirkungen:

Die Ausweisung von Bauflächen ist aufgrund der Neuversiegelung mit Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch Verringerung der Grundwasserneubildungsrate verbunden. Es ist geplant das anfallende Niederschlagswasser in geplante Rückhaltebecken am Freybach und Kaltenbach einzuleiten (vgl. Begründung Teil I, Kap. 2.5).

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind baubedingt aufgrund der Bauarbeiten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt ist aufgrund der geplanten Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich nicht in Bereichen, die für Klima und Lufthygiene von Bedeutung sind.

³ Geotechnischer Bericht Variantenuntersuchung Hangsicherung / Parkplatz, Markt Neukirchen b. Hl. Blut, IMH Ingenieuresellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 22.06.2016

Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben wird die klimatische Funktion des Gebiets nur gering beeinträchtigt. Während der Bauarbeiten werden angrenzende Flächen vorübergehend durch Staub- und Abgasemissionen der Baufahrzeuge belastet.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit und anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets „Hungerbühl“; der östliche Teil der Erweiterungsfläche liegt an einem Nordosthang zwischen Kreisstraße und Staatsstraße. Nördlich der Erweiterungsfläche befinden sich weitere Gewerbeflächen; südlich grenzt ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen an.

Der südwestliche Teil der geplanten Erweiterung rückt weiter in Richtung des Ortsrands von Neukirchen b.Hl.Blut vor. Im Süden wird der westliche Teil der geplanten Erweiterung von einem Waldgebiet eingebunden.

Auswirkungen:

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes in westliche Richtung rückt die Bebauung weiter an den Ortsbereich Neukirchen heran und beeinträchtigt so das Orts- und Landschaftsbild. Durch eine geeignete Eingrünung entlang der West- und Nordseite können diese Beeinträchtigungen vermindert werden.

Die geplanten Erweiterungsflächen östlich der Kreisstraße befinden sich in einem bisher unbebauten landwirtschaftlich genutzten Bereich zwischen der südlich gelegenen Hofstelle und gewerblich genutzten Einrichtungen nördlich der Staatsstraße. Aufgrund der topografischen Situation und den geplanten Nutzungen (Parkplatz, Einkaufsmärkte) sind umfangreiche Geländemodellierungen mit entsprechend hohen Böschungen verbunden. Die damit einhergehende Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kann durch Gehölzpflanzungen insbesondere am zukünftigen östlichen Ortsrand sowie im Bereich der südlichen Böschungen minimiert werden.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das geplante Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an ein Mischgebiet mit Wohnnutzung an.

Auswirkungen:

Durch die geplante Kontingentierung der Schallemissionen können die Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung ausreichend vermindert werden.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind vorübergehend baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit und anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bekannter Bodendenkmäler.

Zusammenstellung der Prognose

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	anlagenbedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	Betriebsbedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	Ergebnis (Erheblichkeit)
Pflanzen / Tiere	mittel	mittel	gering	gering-mittel
Boden	hoch	hoch	gering	hoch
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Klima/Luft	mittel	gering	gering	gering
Landschaftsbild	hoch	mittel	gering	mittel
Mensch	mittel	mittel	mittel	mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine	keine	keine	keine

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Situation im Untersuchungsgebiet aufgrund der bereits bestehenden Nutzungsstrukturen nicht wesentlich verbessern. Allerdings könnte ein Teil der Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Andererseits könnte bei Nichtdurchführung der Planung für einen ansässigen Betrieb keine Erweiterungsmöglichkeit in der unmittelbaren Umgebung des bestehenden Firmengeländes geschaffen sowie keine zusätzlichen Gewerbeflächen für die Marktgemeinde Neukirchen b.Hl.Blut bereitgestellt werden. Die Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze sowie die Möglichkeit zur Bildung neuer Arbeitsplätze wären dann nicht mehr gewährleistet bzw. müssten an anderer Stelle durch entsprechende Neuausweisungen geschaffen werden. Zudem könnte eine Verbesserung der Grundversorgung der Bevölkerung an dieser Stelle nicht umgesetzt werden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.3 und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie Kap.4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Schutzgut Wasser

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.

Schutzgut Mensch

Zum Schutz des angrenzenden Mischgebietes mit Wohnnutzung werden für das geplante Gewerbegebiet maximal zulässige Schallkontingente auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung festgesetzt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.5 Ausgleichsmaßnahme.

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets vor allem zur Bereitstellung von Erweiterungsmöglichkeiten für ortansässige Betriebe. Mit der Erweiterung können vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt bzw. erweitert werden und brauchen an anderer Stelle nicht neu errichtet zu werden. Planungsalternativen für die Ausweisung von Gewerbegebieten gibt es im Gemeindegebiet nicht, da das andere nördlich der Lamberger Straße im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet absehbarer Zeit nicht erschließbar ist und bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zurückgenommen werden soll.

Das ausgewiesene Sondergebiet dient der Verlagerung des bestehenden Discounters in der Hinterbuchberger Straße, der im Jahr 2020 geschlossen wird. Im Vorfeld der Planung wurden von der Marktverwaltung verschiedene zentral gelegene Alternativstandorte geprüft, die sich alle als nicht verfügbar bzw. als nicht realisierbar erwiesen haben (vgl. Begründung Teil I, Kap. 2.2).

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans, den Angaben des Marktes Neukirchen b.Hl.Blut sowie einer Ortsbesichtigung durchgeführt.

3.2 Monitoring

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation mit neuer Gefährdungslage abzuarbeiten. Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung durchgeführt.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hungerbühl II“ beabsichtigt der Markt Neukirchen b.Hl.Blut ortsansässiger Unternehmen im Umfeld des bestehenden Gewerbegebiets „Hungerbühl“ Erweiterungsmöglichkeiten bereit zu stellen. Zusätzlich wird eine Fläche zur Ansiedelung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarkts als Ersatz für den im Jahr 2020 schließenden Discounters geschaffen.

Beeinträchtigungen der Umwelt entstehen vor allem durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen und der Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds durch Gebäude und Geländemodellierungen. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ist eine Festlegung von maximal zulässigen Schallkontingenten erforderlich.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf einer gemeindeeigenen Fläche am Freybach nördlich der Staatsstraße.