

Deckblatt

O.Nr. 15.01.I Regelsmais

S a t z u n g
zur Änderung der Ortsabrundungssatzung vom 19.12.1977

Gemäß § 34 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F.d.Bek. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in Verb. mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F.d.Bek. vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) erläßt die Gemeinde Michelsneukirchen folgende mit Schreiben des Landratsamtes Cham vom Nr. genehmigte Satzung zur Änderung der Ortsabrundungssatzung vom 19.12.1977:

§ 1

- 1) In § 1 der Satzung werden die Ortsteile Ponholz und Momannsfelden gestrichen.
- 2) Die Grenzen des im Sinne des § 34 Abs. 1 BBauG im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Regelsmais werden wie im beiliegenden Lageplan M 1:5000 durch Rotumrandung gekennzeichnet festgelegt.
- 3) Für die Ortsteile Dörfling und Woppmannsdorf bleiben die in der Satzung vom 19.12.1977 festgelegten Grenzen unverändert.

§ 2

Die Satzung tritt gem. § 34 Abs. 2 letzter Satz in Verb. mit § 16 Abs. 2 Satz 2 und § 12 BBauG mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Ortsabrundungssatzung vom 19.12.1977, soweit sie die Ortsteile Momannsfelden, Ponholz und Regelsmais betrifft, außer Kraft.

Michelsneukirchen, den 22. Januar 1987

Gemeinde Michelsneukirchen




(Kerschner)
1. Bürgermeister

51o-61o-O.Nr. 15

Genehmigt durch das Landratsamt Cham mit Bescheid vom
20.1.1987.

Cham, den 20.1.1987
Landratsamt Cham
I.A.


Klinke
Regierungsrat



Bekanntmachungsvermerk:

Die genehmigte Satzung wurde durch Anschlag an der Amtstafel
in Michelsneukirchen und Dörfling am 23. Januar 1987
öffentlich bekanntgemacht. Außerdem wurde die Bekanntmachung im

Mitteilungsblatt der Gemeinde Michelsneukirchen vom 23. Jan. 1987 Nr. 04/1987
veröffentlicht.

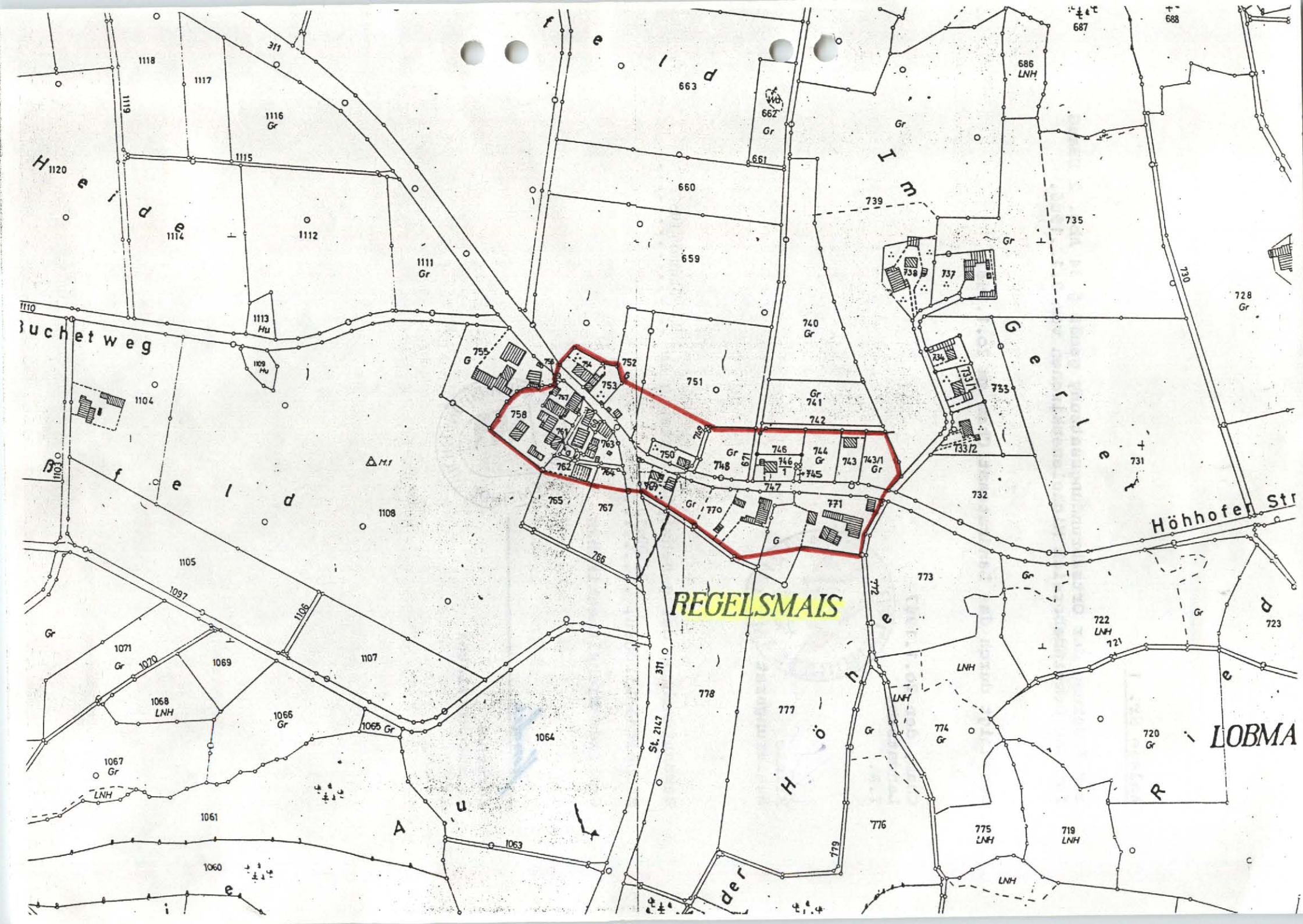
Michelsneukirchen 25. Febr. 1987

Gemeinde Michelsneukirchen



Kerscher
1. Bürgermeister





Anlage Nr. 1

zur Änderung der Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 2 BBauG
für den Gemeindebereich Michelsneukirchen vom 9.12.1986.

Genehmigt durch das Landratsamt Cham am 20.1.1987

Cham, den 20.1.1987
Landratsamt
I.A.


Klinker
Regierungsrat



Bekanntmachung der genehmigten Satzung am 23. Januar 1987
Michelsneukirchen, 25.02.1987
Gemeinde Michelsneukirchen

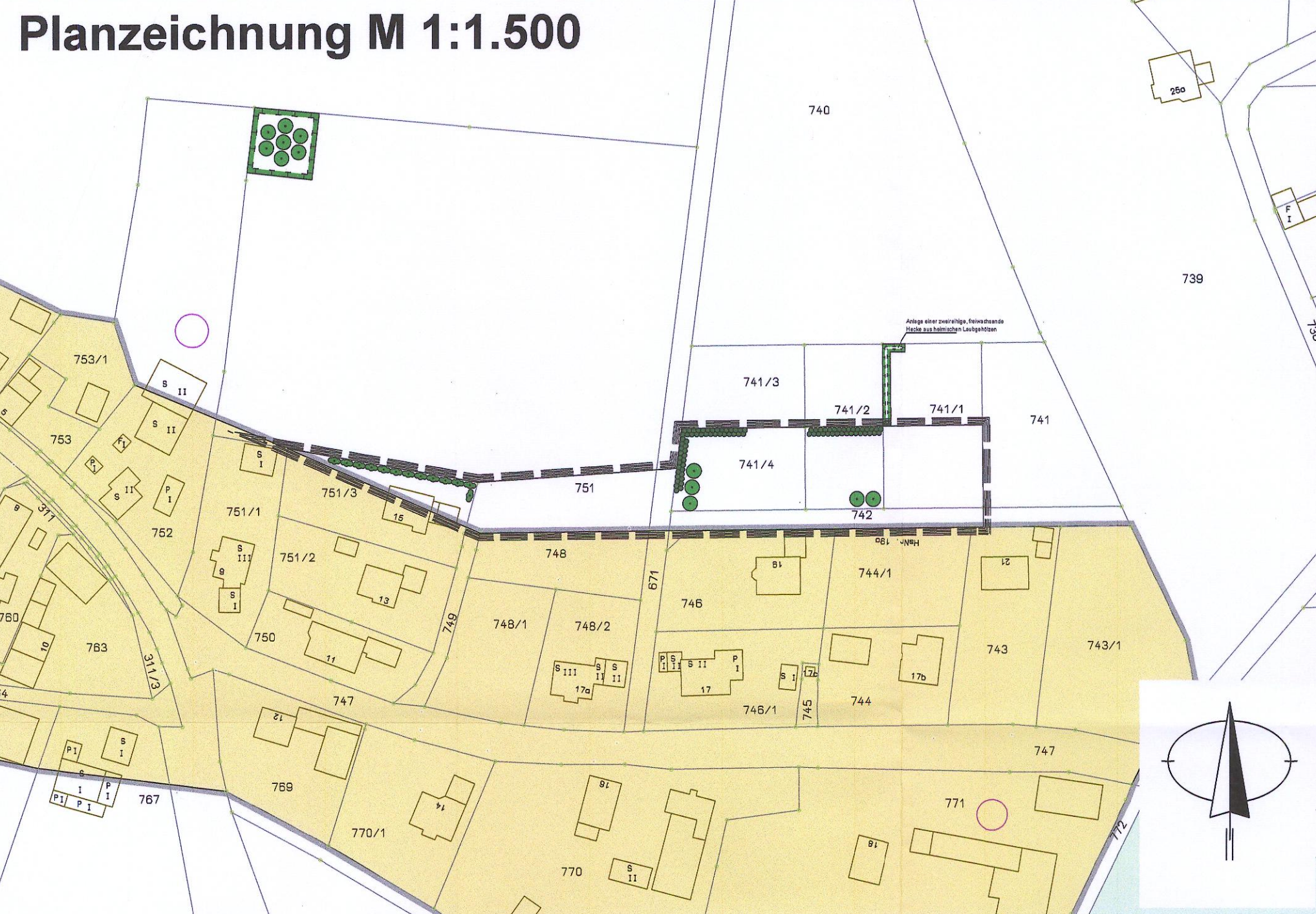

Kerscher
1. Bürgermeister



Deckblatt

O.Nr. 15.01.II Regelsmais 1. Änderung

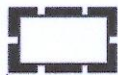
Planzeichnung M 1:1.500



A. Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken

Planliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Regelsmais“
Fl.-Nr. 741/4 der Gemarkung Michelsneukirchen sowie die Teilflächen der Fl.-Nr. 751/3; 751; 671; 742; 741/2; 741/1 der Gemarkung Michelsneukirchen



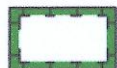
anzupflanzende Obstbäume mit Pflanzvorschlag



bestehende einreihige Hecke



zweireihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen
Pflanzabstand ca. 1,30m
aus Artenliste für Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald“



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 406
„Falkensteiner Vorwald“
(Gemeinden Walderbach, Michelsneukirchen, Falkenstein, Zell)**

Artenliste für den Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald“

Laubgehölze		Standort		
Botanischer Name	Deutscher Name	feucht-nass	trocken-mager	mesophil
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn			x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn			x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	x		
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke		x	
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	x		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche			x
<i>Corylus avellana</i>	Häselnuss			x
<i>Crataegus laevigata</i> agg.	Zweigrüffliger Weißdorn		x	
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	Eingriffeliger Weißdorn		x	
<i>Daphne mezereum</i>	Seidelbast			x
<i>Euonymus europaeus</i>	Plattenhäutchen			x
<i>Egulus sylvatica</i>	Rot-Buche			x
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	x		
<i>Hedera helix</i>	Efeu			x
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche		x	x
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Espe, Aspe			x
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		x	
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	x		x
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn		x	
<i>Prunus communis</i>	Holzbirne		x	
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche		x	
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		x	x
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn		x	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum, Pulverholz	x		
<i>Rosa canina</i>	Hecken-Rose		x	
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	x		
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere (Artengruppe)		x	x
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere			x
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide	x		
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide		x	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	x		
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	x		
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	x		
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	x		
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	x		
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		x	x
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder			x
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere		x	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde			x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde		x	
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	x		

Erläuterung der Tabelle:

mesophil: Bezeichnung für Pflanzen, die mittlere Feuchtigkeitserhältnisse bevorzugen

Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



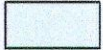
bestehende Grenze der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Regelsmais



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Angabe der Hausnummer



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)

Präambel

S a t z u n g

**(1. Erweiterung der Ortsabrundung für den Ortsteil Regelsmais)
zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang
bebauten Ortsteiles Regelsmais**

Einbeziehungssatzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021, sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 erlässt die Gemeinde Michelsneukirchen folgende Satzung:

§ 1

Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Regelsmais werden geändert.

§ 2

Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Regelsmais wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet.

Fl.Nr. 741/4 sowie die Teilflächen der Fl.Nr. 751/3; 751; 671; 742; 741/2; 741/1 der Gemarkung Michelsneukirchen.

Eine Nutzungsbeschränkung ist für diese Flächen nicht vorgesehen.

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Regelsmais sind im Lageplan vom 16.02.2022 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 4

Festsetzungen

Nach Art. 81 BayBO sowie § 34 Abs. 5 Sätze 2 und 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 1 a BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

Fl.Nr. 751/3:	Gesamtfläche in der Ortsabrundungssatzung:	418,04 m ²
Gem.	Herzustellende Ausgleichsfläche (20%):	83,61 m ²
Michelsn.	Bereits vorhandene Bepflanzung:	Im Norden der Flurnummer befindet sich bereits eine Hecke in einer Länge von ca. 65 m.
	Erforderliche Anpflanzung:	keine, da eine Bepflanzung bereits vorhanden ist und auf dem Grundstück schon eine Bebauung besteht.
Fl.Nr. 751:	Gesamtfläche in der Ortsabrundungssatzung:	941,45 m ²
Gem.	Herzustellende Ausgleichsfläche (20%):	188,29 m ²
Michelsn.	Bereits vorhandene Bepflanzung:	keine
	Erforderliche Anpflanzung:	4 Gehölzer 2. Ordnung (Obstbäume) erfolgt in der Nord/West Ecke der Fl.Nr. 751 an der Grenze zu Fl.Nr. 659 u. 752
Fl.Nr. 741/4:	Gesamtfläche in der Ortsabrundungssatzung:	989,70 m ²
Gem.	Herzustellende Ausgleichsfläche (20%):	197,94 m ²
Michelsn.	Bereits vorhandene Bepflanzung:	keine
	Erforderliche Anpflanzung:	zweireihige freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen im Norden und Westen an der Geltungsbereichsgrenze (Länge 37 m); 3 Gehölzer 2. Ordnung (Obstbäume)
Fl.Nr. 741/2:	Gesamtfläche in der Ortsabrundungssatzung:	600,89 m ²
Gem.	Herzustellende Ausgleichsfläche (20%):	120,18 m ²
Michelsn.	Bereits vorhandene Bepflanzung:	keine
	Erforderliche Anpflanzung:	zweireihige freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen im Norden an der Geltungsbereichsgrenze (Länge 24m); 2 Gehölzer 2. Ordnung (Obstbäume)
Fl.Nr. 741/1:	Gesamtfläche in der Ortsabrundungssatzung:	775,33 m ²
Gem.	Herzustellende Ausgleichsfläche (20%):	155,02 m ²
Michelsn.	Bereits vorhandene Bepflanzung:	keine
	Erforderliche Anpflanzung:	zweireihige freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen im Norden und Westen außerhalb der Geltungsbereichsgrenze (Länge 30 m); 3 Gehölzer 2. Ordnung (Obstbäume) erfolgt in der Nord/West Ecke der Fl.Nr. 751 an der Grenze zu Fl.Nr. 659 u. 752

Die Bepflanzungen auf den Grundstücken muss mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald“ stammen und muss innerhalb des Geltungsbereiches erstellt werden. Ausgleichsflächen, die sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden, müssen mittels einer dinglichen Sicherung sichergestellt sein. Der Ausgleich bzw. die Eingrünung auf den jeweiligen Bauparzellen gemäß Darstellung in der Satzung und der Planzeichnung im Maßstab 1:1.500 muss spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude erfolgen und muss dauerhaft erhalten werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.



Michelsneukirchen, den 16.02.2022
Gemeinde Michelsneukirchen

.....
Raab (1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Michelsneukirchen hat in der Sitzung vom 09.09.2020 die Änderung und Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Regelsmais beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf zur 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Regelsmais in der Fassung vom 09.02.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2021 bis 22.03.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 12.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden zur 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Regelsmais in der Fassung vom 09.02.2021 in der Zeit vom 12.02.2021 bis 22.03.2021 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Michelsneukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.02.2022 die 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Regelsmais in der Fassung vom 16.02.2022 als Satzung beschlossen (Einbeziehungssatzung).

5. Inkrafttreten

Die 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) für den Ortsteil Regelsmais wurde am 19.07.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Regelsmais mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein und in der Gemeindekanzlei in Michelsneukirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung 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 19.07.2022



.....
Raab

.....
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE MICHELSNEUKIRCHEN

LANDKREIS CHAM

1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung

„ORTSTEIL REGELSMAIS“

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Vorhabensträger:

Gemeinde
Michelsneukirchen
Straubinger Straße 3
93185 Michelsneukirchen



Entwurfsverfasser:



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

Michelsneukirchen, den 16.02.2022

Aufgestellt: Cham, den 09.02.2021
Geändert: Cham, den 16.02.2022

1. Bürgermeister Raab

Projekt Nr. 6126

Inhaltsverzeichnis

A.	Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken	Seite	2
B.	Textliche Festsetzung nach § 9 BauGB	Seite	3
C.	Begründung	Seite	4

B. Textliche Festsetzung nach § 9 BauGB

1. Naturschutz und Landschaftspflege

Kompensation/Ausgleich

Fl.Nr. 751/3:	Gesamtfläche in der Ortsabrundungssatzung:	418,04 m ²
Gem.	Herzustellende Ausgleichsfläche (20%):	83,61 m ²
Michelsn.	Bereits vorhandene Bepflanzung:	Im Norden der Flurnummer befindet sich bereits eine Hecke in einer Länge von ca. 65 m.
	Erforderliche Anpflanzung:	keine, da eine Bepflanzung bereits vorhanden ist und auf dem Grundstück schon eine Bebauung besteht.
Fl.Nr. 751:	Gesamtfläche in der Ortsabrundungssatzung:	941,45 m ²
Gem.	Herzustellende Ausgleichsfläche (20%):	188,29 m ²
Michelsn.	Bereits vorhandene Bepflanzung:	keine
	Erforderliche Anpflanzung:	4 Gehölzer 2. Ordnung (Obstbäume) erfolgt in der Nord/West Ecke der Fl.Nr. 751 an der Grenze zu Fl.Nr. 659 und 752
Fl.Nr. 741/4:	Gesamtfläche in der Ortsabrundungssatzung:	989,70 m ²
Gem.	Herzustellende Ausgleichsfläche (20%):	197,94 m ²
Michelsn.	Bereits vorhandene Bepflanzung:	keine
	Erforderliche Anpflanzung:	zweireihige freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen im Norden und Westen an der Geltungsbereichsgrenze (Länge 37m); 3 Gehölzer 2. Ordnung (Obstbäume)
Fl.Nr. 741/2:	Gesamtfläche in der Ortsabrundungssatzung:	600,89 m ²
Gem.	Herzustellende Ausgleichsfläche (20%):	120,18 m ²
Michelsn.	Bereits vorhandene Bepflanzung:	keine
	Erforderliche Anpflanzung:	zweireihige freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen im Norden an der Geltungsbereichsgrenze (Länge 24m); 2 Gehölzer 2. Ordnung (Obstbäume)
Fl.Nr. 741/1:	Gesamtfläche in der Ortsabrundungssatzung:	775,33 m ²
Gem.	Herzustellende Ausgleichsfläche (20%):	155,02 m ²
Michelsn.	Bereits vorhandene Bepflanzung:	keine
	Erforderliche Anpflanzung:	zweireihige freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen im Norden und Westen außerhalb der Geltungsbereichsgrenze (Länge 30m); 3 Gehölzer 2. Ordnung (Obstbäume) erfolgt in der Nord/West Ecke der Fl.Nr. 751 an der Grenze zu Fl.Nr. 659 und 752

Die Bepflanzungen auf den Grundstücken muss mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald“ stammen und muss innerhalb des Geltungsbereiches erstellt werden. Ausgleichsflächen, die sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden, müssen mittels einer dinglichen Sicherung sichergestellt sein. Der Ausgleich bzw. die Eingrünung auf den jeweiligen Bauparzellen gemäß Darstellung in der Satzung und der Planzeichnung im Maßstab 1:1.500 muss spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude erfolgen und muss dauerhaft erhalten werden.

C. Begründung

1. Lage

Der Ortsteil Regelsmais liegt ca. 1,7 km südlich des Ortskerns von Michelsneukirchen. Die 1. Erweiterung der Ortsabrundung "Regelsmais" befindet sich am Rand der Ortschaft Regelsmais, im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung. Die Verbindung zum übergeordneten Straßennetz ist über die Staatsstraße 2147 gegeben.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung im Geltungsbereich ist durch den Bestand gesichert. Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits teilweise vorhanden.

Die Zufahrt zu den Grundstücken ist durch die öffentliche Anbindung Fl.-Nr. 671 und 742 (Gemarkung Michelsneukirchen), welche bereits die bestehenden Wohnbebauungen auf Fl.-Nr. 746 und 743 erschließen, gewährleistet.

Die Wasserversorgung ist durch die Kreiswerke Cham sicherzustellen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die im Weg Fl.-Nr. 742 verlegte Abwasserunterdruckleitung. Die Oberflächenwasserbehandlung sollte durch Zisternen bzw. Versickerung auf den Grundstücken realisiert werden.

3. Hinweise zur Planung

Mit der 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Regelsmais“, soll der durch Wohnbebauung geprägte Ortsteil Regelsmais erweitert werden.

4. Erfordernisse zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung

Die 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Regelsmais" erfolgt auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Es sollen einzelne Flurnummern in das im Zusammenhang bebaute Gebiet "Regelsmais" einbezogen werden. Diese Flurnummern befinden sich in direktem Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung.

Durch die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung soll die gemeindliche Entwicklung, auch außerhalb des Hauptortes Michelsneukirchen, gestärkt werden.

5. Größe und Umfang

Die 1. Erweiterung der Ortsabrundung umfasst die Flurnummer 741/4 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 751/3; 751; 671; 742; 741/2; 741/1 der Gemarkung Michelsneukirchen.

Die Größe des Erweiterungsbereiches beträgt ca. 4.800 m² bzw. 0,48 ha.

6. 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 Lebensräume	Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um naturferne und anthropogen stark beeinflusste Landschaften ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen. Die momentane Nutzung als Grünland spricht für die Einordnung im Bereich des oberen Wertes für den Naturhaushalt.	I (oberer Wert)
Boden	Die Flächen entsprechen einem anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs (Grünland) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt.	II (unterer Wert)
Wasser	Das Schutzgut kann ihrer entsprechenden Kategorie nicht zugeordnet werden, nachdem keine Gewässer direkt betroffen sind.	-
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.	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Ortsrandbereich mit stark überprägten dörflichen Siedlungsbereichen. Südlich des Planungsgebietes ist eine homogene Bauform (Wohnbebauung) festzustellen. Im Norden wird das Planungsgebiet direkt von Grünland und Ackerflächen umgeben. Das sich in der Nähe befindliche Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579.01) wird von der Planung nicht berührt. Es wird von einer Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt ausgegangen.	I (unterer Wert)
Kategorie (gemittelt)		I (oberer Wert)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	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 mittlerer 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 Lebensräume	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 Biotop 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 Oberflächengewässer 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 angesehen 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. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579) wird von der Planung nicht berührt.
Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung	Durch naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten kann den grünordnerischen Belangen Rechnung getragen werden.

Zusammenfassung

Für das Planungsgebiet ist eine Grundflächenzahl $\leq 0,35$ zu erwarten. Es wird daher als Gebiet mit geringer Eingriffsschwere (**Typ B**) eingestuft.

Es kann festgestellt werden, dass durch die in der Liste genannten Maßnahmen, die in der Planung vorgesehen sind, der Kompensationsfaktor geringer gewählt werden kann. Somit ergibt sich ein **niedriger Kompensationsfaktor** innerhalb der Spanne (vgl. Matrix in Abb. 7 des Bauleitfadens). Maßnahmen, zu deren Durchführung bereits eine konkrete rechtliche Verpflichtung besteht, z. B. eine Altlastenbeseitigung, bestehen nicht.

Schritt 3 – Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte, strukturarmer 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 • Bauminselfn, 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 sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und 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 • Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen • ... (vgl. Liste 1 c)	Feld A III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)

Aufgrund der unter Schritt 1 und Schritt 2 getroffenen Feststellungen (Kategorie I und Typ B mit niedrigem Kompensationsfaktor) kann von einem Kompensationsfaktor von 0,2 ausgegangen werden.

Flächentyp	Fläche [m ²]
Geltungsbereich	4.800
Kompensationsfaktor	0,2
Ausgleichsflächenbedarf	0,2 x 4.800 m ² = 960 m ²

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 3 a, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

	Ausgangssituation	Angestrebte Maßnahme oder Nutzung
Kurz- bis mittelfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen	Acker, Grünland, Brachen	Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Alleen, Entwicklungsstadien von Hecken, Gebüsch, Feldgehölzen und Waldmänteln, junge Obstwiesen
	Hyper- und eutrophe Stillgewässer, Abbauflächen, Acker, Grünland	Feuchtbiotop (z.B. Tümpel, Verlandungsbereiche, Röhrichtgürtel, Wasserschwaden- und Rohrkolbengesellschaften)
Langfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen	Acker, Grünland	Entwicklungsstadien von ökologisch bes. wertvollen Laub- und Mischwäldern mit charakteristischem Arteninventar
	Acker, Grünland, Brachen	Arten- und strukturreiche Hecken, Gebüsch, Feldgehölze und Waldmäntel
	Acker, Grünland, Obstbaumplantagen	Magerwiesen/ extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen

Beispiele für hochwertige Lebensraumtypen, in denen regelmäßig Maßnahmen zum Ausgleich auscheiden (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 wiederherstellbare 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.

Ausgleichsmanagement

Die erforderliche Ausgleichsfläche mit einem Umfang von 960 m² ist von den jeweiligen Flurstückseigentümern selbst herzustellen. Dies entspricht pro Flurstücknummer 20 % der Fläche, welche in die Ortsabrundungssatzung aufgenommen werden soll.

In Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde wird anstatt der erforderlichen Ausgleichsfläche von 20 % je Flurnummer festgesetzt, dass eine Bepflanzung herzustellen ist. Die Größe der Bepflanzung richtet sich nach der prozentualen Größe der Flurnummern:

Fl.Nr. 751/3: Gem. Michelsn.	Gesamtfläche in der Ortsabrundungssatzung: Herzustellende Ausgleichsfläche (20%): Bereits vorhandene Bepflanzung: Erforderliche Anpflanzung:	418,04 m ² 83,61 m ² Im Norden der Flurnummer befindet sich bereits eine Hecke in einer Länge von ca. 65 m. keine, da eine Bepflanzung bereits vorhanden ist und auf dem Grundstück schon eine Bebauung besteht.
Fl.Nr. 751: Gem. Michelsn.	Gesamtfläche in der Ortsabrundungssatzung: Herzustellende Ausgleichsfläche (20%): Bereits vorhandene Bepflanzung: Erforderliche Anpflanzung:	941,45 m ² 188,29 m ² keine 4 Gehölzer 2. Ordnung (Obstbäume) erfolgt in der Nord/West Ecke der Fl.Nr. 751 an der Grenze zu Fl.Nr. 659 und 752
Fl.Nr. 741/4: Gem. Michelsn.	Gesamtfläche in der Ortsabrundungssatzung: Herzustellende Ausgleichsfläche (20%): Bereits vorhandene Bepflanzung: Erforderliche Anpflanzung:	989,70 m ² 197,94 m ² keine zweireihige freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen im Norden und Westen an der Geltungsbereichsgrenze (Länge 37m); 3 Gehölzer 2. Ordnung (Obstbäume)
Fl.Nr. 741/2: Gem. Michelsn.	Gesamtfläche in der Ortsabrundungssatzung: Herzustellende Ausgleichsfläche (20%): Bereits vorhandene Bepflanzung: Erforderliche Anpflanzung:	600,89 m ² 120,18 m ² keine zweireihige freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen im Norden an der Geltungsbereichsgrenze (Länge 24m); 2 Gehölzer 2. Ordnung (Obstbäume)
Fl.Nr. 741/1: Gem. Michelsn.	Gesamtfläche in der Ortsabrundungssatzung: Herzustellende Ausgleichsfläche (20%): Bereits vorhandene Bepflanzung: Erforderliche Anpflanzung:	775,33 m ² 155,02 m ² keine zweireihige freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen im Norden und Westen außerhalb der Geltungsbereichsgrenze (Länge 30m); 3 Gehölzer 2. Ordnung (Obstbäume) erfolgt in der Nord/West Ecke der Fl.Nr. 751 an der Grenze zu Fl.Nr. 659 und 752

Die Bepflanzungen auf den Grundstücken muss mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald“ stammen und muss innerhalb des Geltungsbereiches erstellt werden. Ausgleichsflächen, die sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden, müssen mittels einer dinglichen Sicherung sichergestellt sein. Der Ausgleich bzw. die Eingrünung auf den jeweiligen Bauparzellen gemäß Darstellung in der Satzung und der Planzeichnung im Maßstab 1:1.500 muss spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude erfolgen und muss dauerhaft erhalten werden.