GEMEINDE MICHELSNEUKIRCHEN

LANDKREIS CHAM
Reg. Bez. Oberpfalz

BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan

„Schmiedwiese“

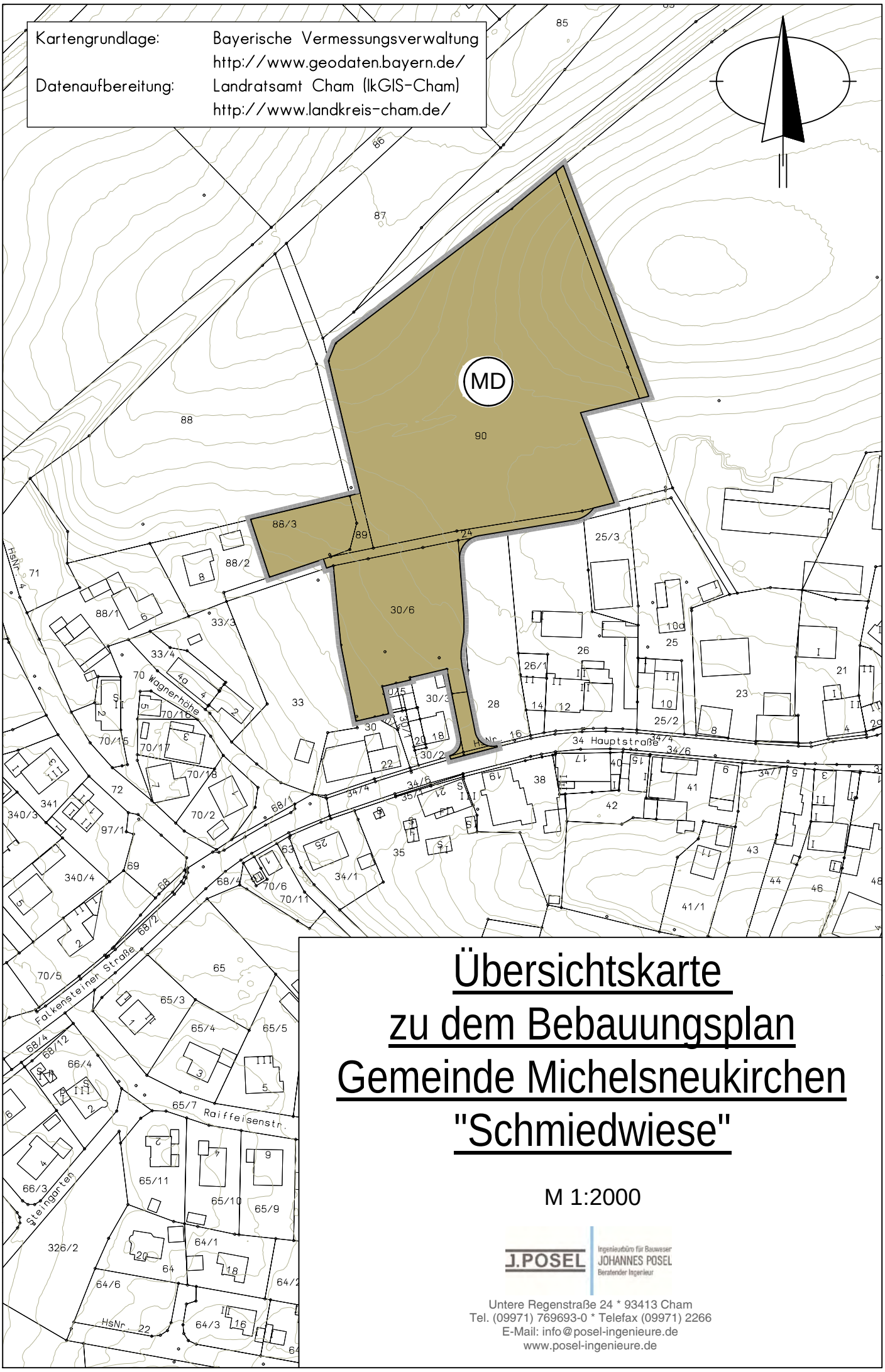
J.POSEL
Ingenieurbüro für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Beratender Ingenieur

93413 CHAM * UNTERE REGENSTRASSE 24
TEL. (09971) 769693-0 * TELEFAX (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de

Aufgestellt: Cham, den 25.01.2017
Geändert: 28.06.2017

Posel Koustin
.....

Projektnummer: 5598BB



Übersichtskarte zu dem Bebauungsplan Gemeinde Michelsneukirchen "Schmiedwiese"

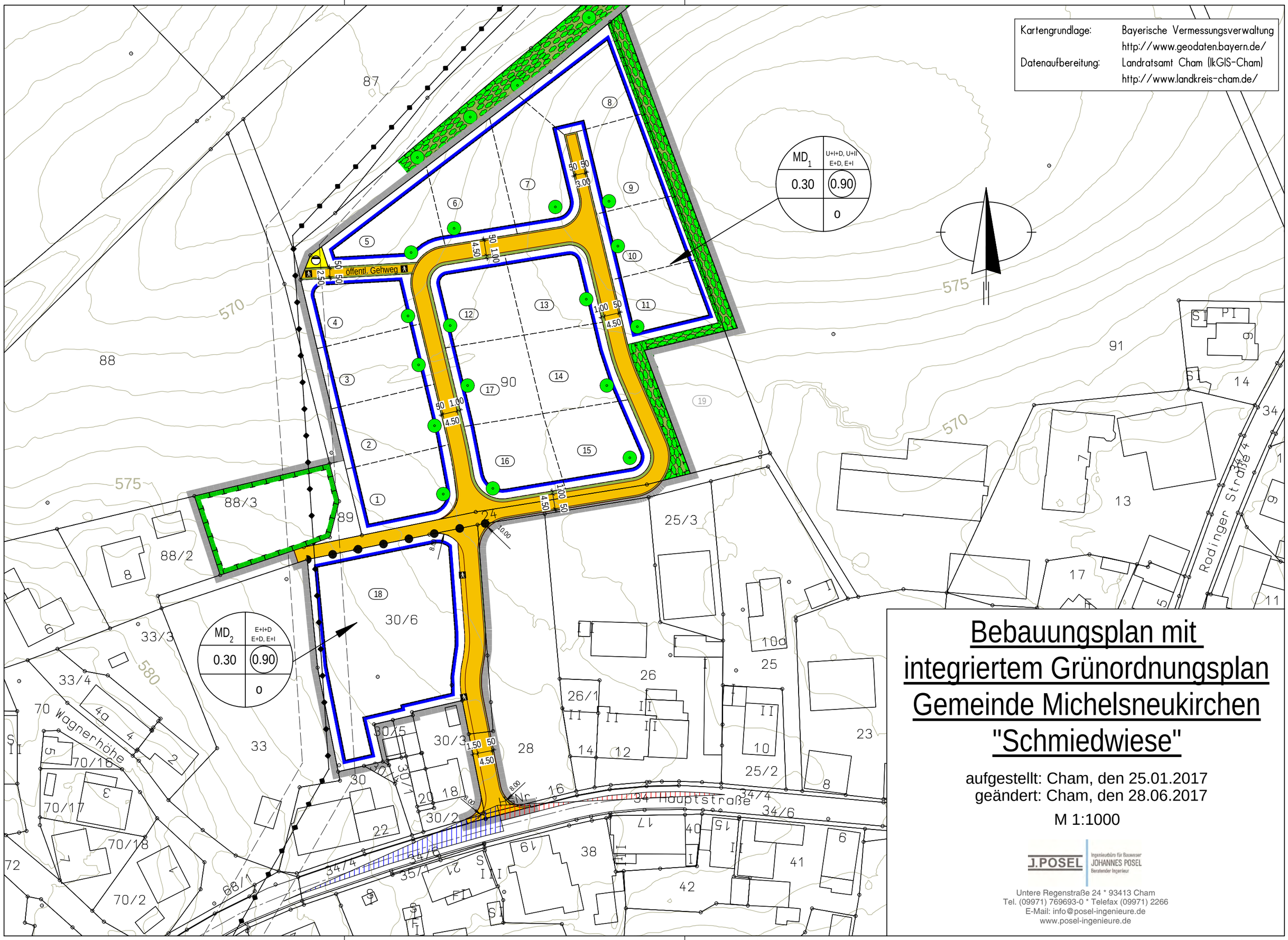
M 1:2000

J.POSEL
Ingenieurbüro für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Beratender Ingenieur

Untere Regenstraße 24 * 93413 Cham
Tel. (09971) 769693-0 * Telefax (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

Allplan 2016

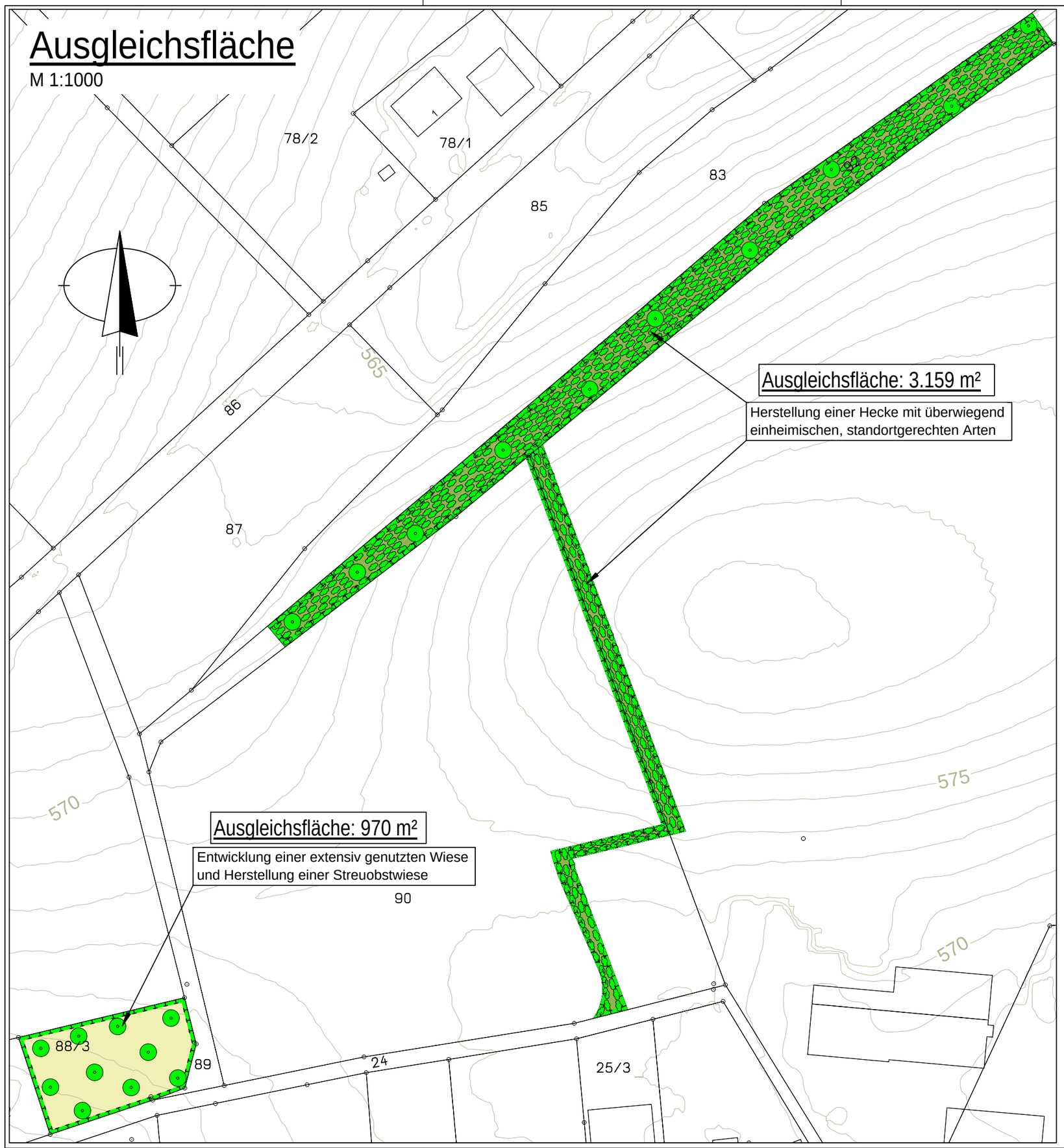


H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2016

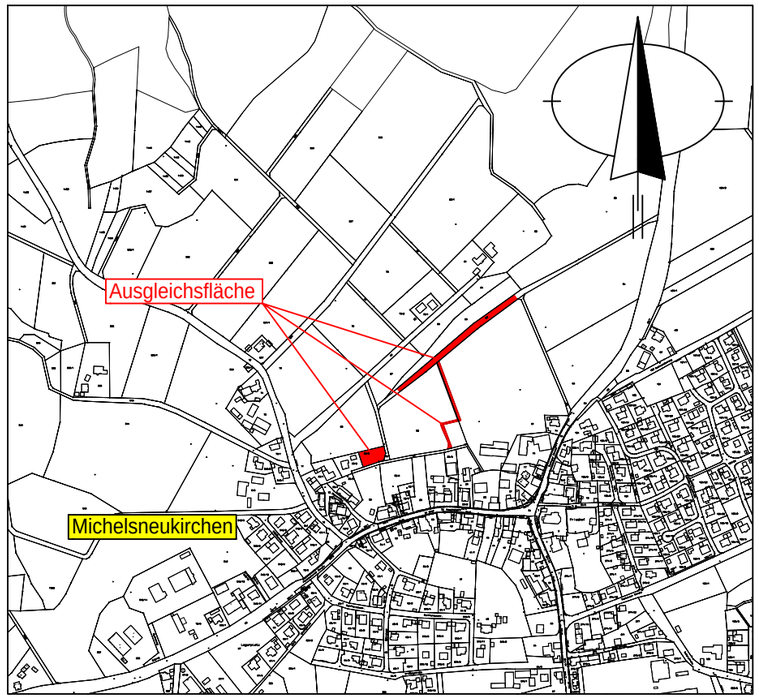
Ausgleichsfläche

M 1:1000



Übersichtskarte

M 1:10.000



Legende:

- anzupflanzende Bäume
- anzupflanzende Sträucher
- extensiv genutzte Streuobstwiese
- umgrenzung von Flächen zum Schutz und Pflege

Kartengrundlage:	Bayerische Vermessungsverwaltung http://www.geodaten.bayern.de/
Datenaufbereitung:	Landratsamt Cham (lkGIS-Cham) http://www.landkreis-cham.de/

Ausgleichsflächenplan für den Bebauungsplan Gemeinde Michelsneukirchen

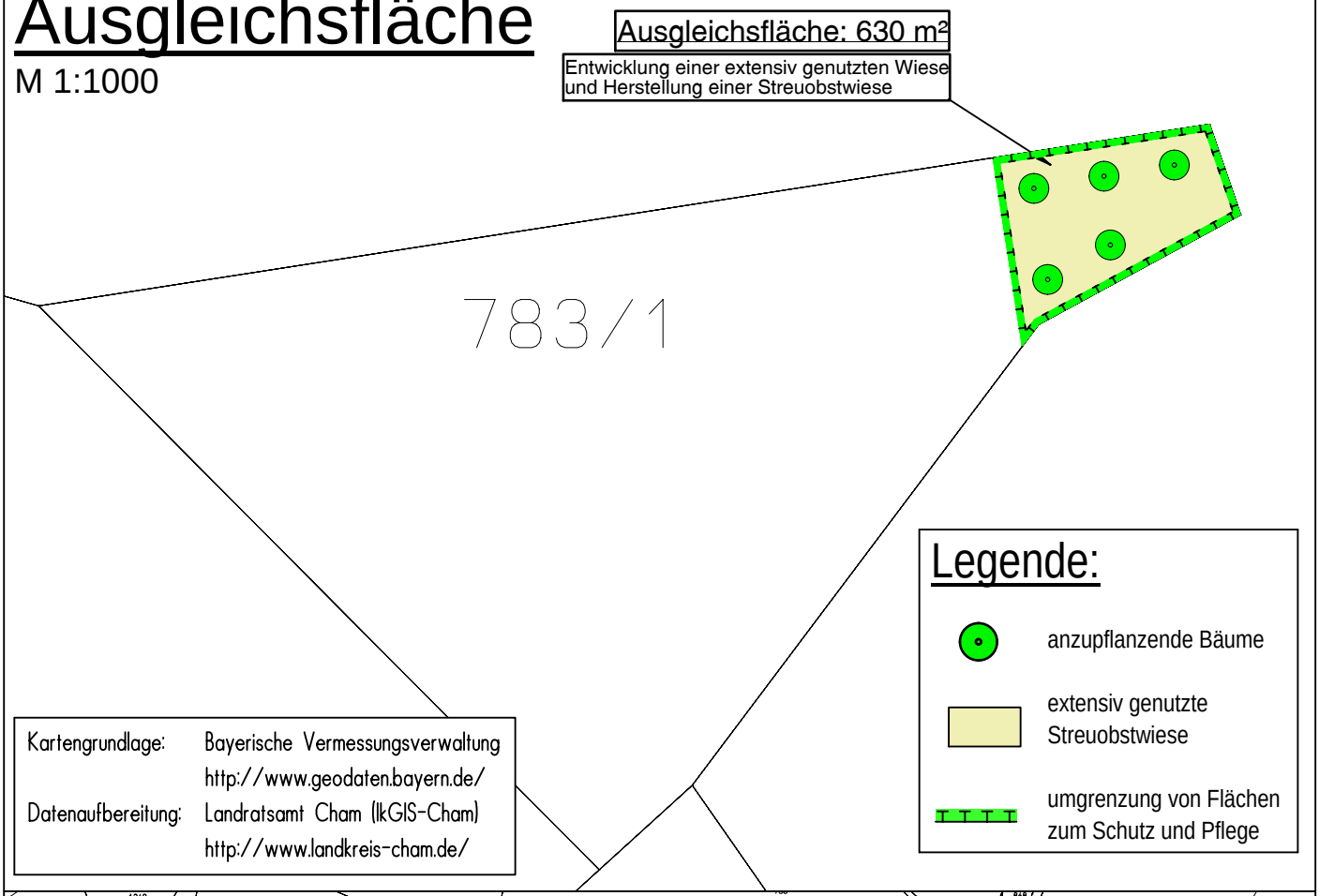
M 1:1000

J.POSEL
Ingenieurbüro für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Beratender Ingenieur

Untere Regenstraße 24 * 93413 Cham
Tel. (09971) 769693-0 * Telefax (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de

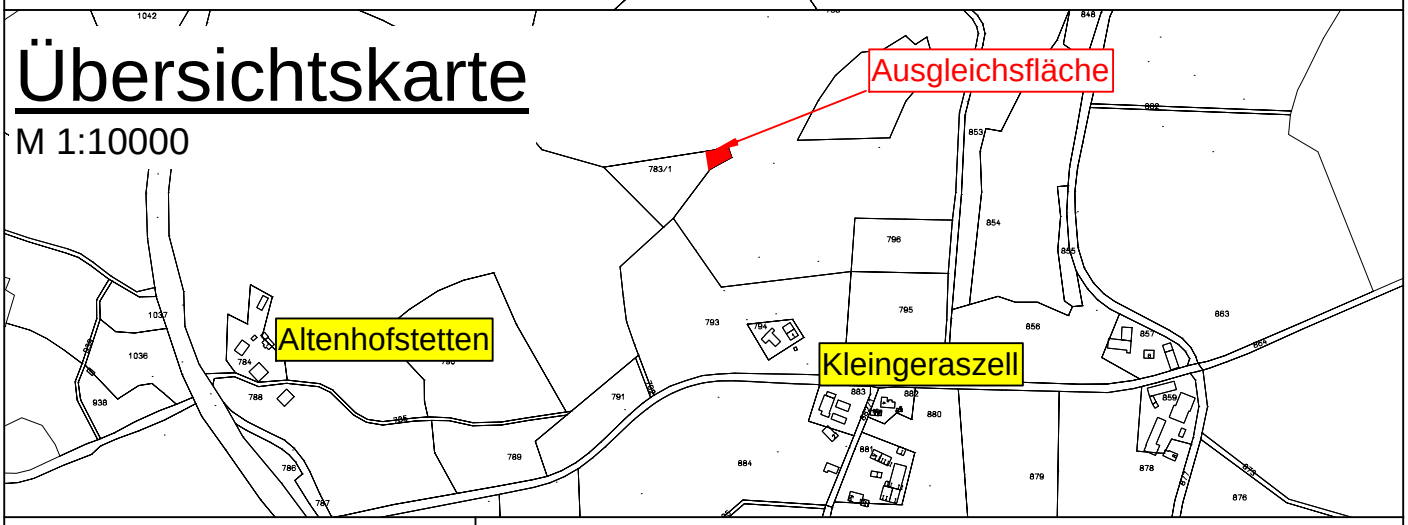
Ausgleichsfläche

M 1:1000



Übersichtskarte

M 1:10000



Ausgleichsflächenplan für den Bebauungsplan Gemeinde Michelsneukirchen Fl.Nr. 783/1

M 1:1000

J.POSEL
Ingenieurbüro für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Beratender Ingenieur

Untere Regenstraße 24 * 93413 Cham
Tel. (09971) 769693-0 * Telefax (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

Allplan 2016

Inhaltsverzeichnis

	Übersichtslageplan zum Bebauungsplan	
	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	
	Lageplan Ausgleichsflächen	
	Lageplan Ausgleichsfläche Fl. Nr. 783/1	
A.	**Planliche Festsetzungen**	**Seite 1**
B.	**Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**	**Seite 3**
C.	**Textliche Festsetzungen**	**Seite 4**
1.	Art der baulichen Nutzung	Seite 4
2.	Maß der baulichen Nutzung	Seite 4
3.	Bauweise	Seite 5
4.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	Seite 5
5.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	Seite 5
6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Seite 5
7.	Grünordnung	Seite 7
8.	Örtliche Bauvorschriften	Seite 9
D.	**Textliche Hinweise**	**Seite 10**
E.	**Begründung mit Umweltbericht**	**Seite 13**
1.	Begründung	Seite 13
1.1	Räumliche und strukturelle Situation	Seite 13
1.2	Planungsrechtliche Situation	Seite 13
1.3	Erfordernisse der Planaufstellung	Seite 13
1.4	Bedarfsermittlung	Seite 14
1.5	Ziele der Planung	Seite 15
1.6	Erschließung	Seite 16
1.7	Räumlicher Geltungsbereich	Seite 16
1.8	Planungsalternativen	Seite 16
2.	Umweltbericht	Seite 17
2.1	Einleitung	Seite 17
2.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	Seite 18
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	Seite 22
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	Seite 22
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	Seite 32
2.6	Zusätzliche Angaben	Seite 32
3.	Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB	Seite 33
F.	**Präambel**	**Seite 34**
G.	**Verfahrensvermerke**	**Seite 35**

A. Planliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung

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

MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

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

0,30 — Grundflächenzahl (Höchstmaß)

0.90 — Geschossflächenzahl (Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o — Bauweise: offenen Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Gehweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fläche für die Abwasserentsorgung mit der Zweckbestimmung Abwasser

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

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

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

extensiv genutzte Streuobstwiese

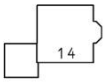
anzupflanzende Bäume, Standort nicht festgelegt

anzupflanzende Sträucher

8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

B. Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



bestehende Haupt- und Nebengebäude
mit Angabe der Hausnummer

bestehender Grenzverlauf
mit Angabe der Flurnummer

Höhenschichtlinien (in m ü. NN)

Parzellennummer

geplante Grundstücksgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

freizuhaltende Sichtdreiecke

20 kV -Freileitung der Bayernwerk AG mit Schutzstreifen 8,0 m beidseitig
der Leitungsachse

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

Art der baulichen Nutzung — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl — maximale Grundflächenzahl (GRZ): 0,30

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (sofern die Flächen wasserundurchlässig versiegelt sind), sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Als wasserdurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Rasenfugensteine mit mind. 10 mm Fuge, Schotterrasen und Drainagepflaster mit mind. 50 % Wasserdurchlässigkeit.

2.2 Geschossflächenzahl — maximale Geschossflächenzahl (GFZ): 0,90

2.3 Zahl der Vollgeschosse — max. III

MD_1:
zulässig sind die Bautypen E+D, E+I, U+I+D oder U+II

MD_2:
zulässig sind die Bautypen E+D, E+I oder E+I+D

2.4 Höhe baulicher Anlagen

MD_1:
- **Bautypen E+D und E+I:**
  maximale Wandhöhe: 5,00 m
- **Bautypen U+I+D und U+II:**
  maximale Wandhöhe: 7,50 m

MD_2:
- **Bautypen E+D und E+I:**
  maximale Wandhöhe: 5,00 m
- **Bautyp E+I+D:**
  maximale Wandhöhe: 8,00 m

Garagen und Nebengebäude:
mittlere Wandhöhe: 3,75 m

Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab der unveränderten, natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

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

3.1 Bauweise — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 überbaubare Grundstücksfläche — Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (siehe 5.1). Ebenso sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überbaubare Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Art. 7 Abs. 1 BayBO).

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Es sind höchstens drei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen — Für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird auf 20 m^2 überbauter Grundfläche begrenzt.

5.2 Garagen — Garagen und Nebengebäude sind im Sinne des § 12 BauNVO in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind wie beim Hauptgebäude auszuführen.
Bei an der Grundstücksgrenze aneinanderstoßenden Garagen/Nebengebäuden ist die Dachform und Deckung, sowie die Höhe an das schon bestehende Gebäude anzupassen.

5.3 Stellplätze, Anzahl — Es ist ein Stellplatznachweis wie folgt zu erbringen:
Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit einer Wohnung mind. zwei Stellplätze, mit zwei Wohnungen mind. drei Stellplätze und bei Nutzung nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m^2 Nutzfläche ein Stellplatz nachzuweisen.
Der notwendige Stauraum vor Garagen wird dabei nicht als Stellplatz angerechnet.

5.4 Stützmauern — Stützmauern sind in Zufahrtsbereichen bis maximal 1,00 m Höhe zugelassen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Abgrabung, Auffüllung — Um das Schutzgut Boden sichern zu können, sind Geländeabgrabungen und -auffüllungen auf ein Höchstmaß zu beschränken. Geländeabgrabungen und -auffüllungen sind grundsätzlich bis maximal 1,00 m zulässig. Erforderliche Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 an das Gelände anzuschließen.

6.2 Schutz des Oberbodens

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

6.3 Regenwasserrückhaltung

Auf dem Baugrundstück ist zur Regenwasserrückhaltung eine Zisterne mit mindestens 4 m³ Volumen anzulegen. Diese Zisterne kann zugleich zur Brauchwassernutzung verwendet werden.

7. Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

7.1 Eingrünung/Durchgrünung

Zur Eingrünung ist an der nördlichen und östlichen Grenze des Planungsbereiches ein mindestens 5,0 m breiter, öffentlicher Grünstreifen anzulegen.

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

Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Der Nadelholzanteil darf 10 % nicht überschreiten.

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

Pflanzliste (Vorschlag)

Bäume:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
	Tilia cordata	Winterlinde
	Juglans regia	Walnuss
	Sorbus aucuparia	Eberesche
		Obstbäume
		Wildobstgewächse
Sträucher:	Corylus avellana	Haselnuss
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Prunus spinosa	Schlehe
	Viburnum opulus	Echter Schneeball
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa	Traubenholunder
	Salix aurita	Ohrweide
	Salix viminalis	Korbweide
	Rosa canina	Hundsrose
	Amelanchier	Felsenbirne
	Crataegus laevigata	Eingriffliger Weißdorn
	Ligustrum vulgare	Liguster

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

I. Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z. B. Blutbuche, -pflaume, -hasel, -berberitze, Blaufichte, sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten

II. Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie z. B. Trauerweide, -birke, -buche, Säuleneiche und -eibe, Pyramidenpappel und –eiche, alle Arten des Lebensbaums, Essigbaum

7.2 Ausgleich

Die Kompensation der ermittelten Ausgleichserfordernis von 0,48 ha (s. Umweltbericht 2.4.2) erfolgt von der Gemeinde Michelsneukirchen auf den Teilflächen der Fl. Nr. 90, 91 und 92 sowie auf den Fl. Nr. 88/3 und 783/1 (Gemarkung Michelsneukirchen) gemäß Ausgleichsflächenplan.

8. Örtliche Bauvorschriften
(Art. 81 BayBO)

8.1 Dächer

Dachform	Zulässig sind Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Bei schmalen Anbauten (Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig. Flachdächer sind nur als Gründächer auf Garagen und Carports zulässig.
Dachneigung	Satteldach: Dachneigung 28 - 38° Walmdach und Zeltdach: Dachneigung 15 - 25° Bei Doppelhäusern ist seitens des Bauherren zu gewährleisten, dass beide Doppelhaushälften jeweils mit gleicher Dachform- und Neigung, Materialität sowie Farbigkeit des Dachdeckungsmaterials errichtet werden.
Dachdeckung	Die Dachdeckung ist mit naturroten, grauen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen herzustellen. Ausgeschlossen sind Blechdächer. Gründächer auf Garagen und Carports sind zulässig.
Sonnenkollektoren	Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zugelassen, wenn sie im gleichen Winkel wie die Dachneigung angebracht werden. Aufständerungen sind nicht zulässig.

8.2 Baukörper

Grundrissproportionen	Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper auszubilden.

8.3 Abstandsflächen	Unabhängig von den planlichen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.
8.4 Einfriedung	Zugelassen sind offene, sockellose Einfriedungen bis maximal 1,20 m Höhe.
8.5 Außenbeleuchtung	Für Außenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.
8.6 Stellplätze	Bei Stellplätzen ist die Versiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Art der Befestigung ist so zu gestalten, dass sie weitgehend wasserdurchlässig ist (z.B. Granitgroßsteinpflaster, Schotterrasen, Pflaster aus Rasengittersteinen).
8.7 Versiegelung	Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Es ist die größtmögliche Versickerung anzustreben. Das Asphaltieren von Verkehrsflächen und Fahrgassen ist zulässig.

D. Textliche Hinweise

1. Baugrunduntersuchungen

Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. Bodenfunde

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

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

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

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

3. Altlasten

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

4. Oberboden

Der Oberboden ist zu schützen und wiederzuverwenden. Dazu ist es erforderlich, dass er in seiner ganzen Stärke abgehoben und in Mieten gelagert wird. Die Mieten sollen nicht breiter als 3,0 m und höher als 1,20 m geschüttet werden, damit die Bodenlebewesen erhalten bleiben. Die Mieten sind vor Verdichtung zu schützen und bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

5. Bodenverhältnisse

Genaue Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse gibt es derzeit noch nicht. Ein Baugrundgutachten wurde bereits in Auftrag gegeben.

Hang- und Schichtenwasser:
Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor; in der Regel muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baurisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserentsorgung nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher, die gegebenenfalls im Untergrund vorhandene Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

6. Ver- und Entsorgung

Abwasser
Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird über eine neu zu errichtende Pumpstation in der Kläranlage Michelsneukirchen entsorgt. Regenwasser wird über eine bestehende Grabenverrohrung mit ggf. erforderlicher Drosselung und Rückhaltung abgeleitet. Zusätzlich werden auf den einzelnen Baugrundstücken Regenwasserzisternen mit insgesamt mindestens 4 m³ Volumen festgesetzt.

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Kreiswerke Cham, Fronauer Straße 53, 93426 Roding-Neubäu sichergestellt.

Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten. Vor Errichtung oder Inbetriebnahme einer Regenwassersammelanlage, die nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet wird, hat der Grundstückseigentümer den Kreiswerken Cham Mitteilung zu machen.

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

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

Kabelanschlüsse
Die Kabelanschlüsse für Telekommunikationsdienstleistungen werden sichergestellt durch den Anschluss an das Netz der Telekom.

Müllbeseitigung
Gem. § 16 Nr. 1 Unfallverhütungsvorschrift "Müllbeseitigung" (BGV C 27) müssen seit 01.10.1979 Zufahrten zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt sein, dass Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Da eine für Müllfahrzeuge ausreichend groß bemessene Wendeanlage nicht hergestellt werden kann, müssen die Restmüll- und Wertstoffbehältnisse der Parzellen 7, 8 und 9 zur Bereitstellung für die Entsorgung zur nächsten vom Müllfahrzeug erreichbaren Stelle gebracht werden.

7. Niederschlagswasser

Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Die a. a. R. d. T. (z.B. ATV DWA- A 117, A 138, M 153) sind zu beachten.

8. Erschließung

Die verkehrsrechtliche Erschließung des Planungsgebiets ist über die öffentlichen, örtlichen Straßenverkehrsflächen gesichert.

9. Oberflächenwasserabfluss

Das Planungsgebiet liegt an und 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 sind derartige Risiken zu berücksichtigen.
Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen.

10. Geruchs- und Lärmimmissionen

Die Ausweisung der Bauflächen als Dorfgebiet, ermöglicht neben Wohngebäuden auch Einzelhandelsbetriebe , Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe. Die Bauflächen gliedern sich in das bestehende Dorfgebiet ein. Daher wird auf betriebsbedingte, kurzzeitig auftretende Geruchs- und Lärmimmissionen (insbesondere aus der unmittelbar angrenzenden Landwirtschaft sowie der Bäckerei) besonders hingewiesen.

11. Brandschutz

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

1) Das Hydrantennetz ist nach Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 vom Juli 1978 - auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Kann der erforderliche Wasserbedarf über das Hydrantennetz nicht abgedeckt werden, sind entsprechende Löschwasserrückhalte vorzusehen.

2) In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.

3) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. ,,Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL 23-12 ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

4) Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.81, Nr. I1 B 10 - 9130 - 388 (MAB1. Nr. 4/81; S. 90) zu beachten.

5) Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL 23-12 0.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

6) Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

7) Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

E. Begründung mit Umweltbericht

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

1. Begründung

1.1 Räumliche und strukturelle Situation

Die Gemeinde Michelsneukirchen liegt im Vorderen Bayerischen Wald, im Süden des Landkreises Cham mit der Bezirksgrenze zu Niederbayern.

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan "Schmiedwiese" liegt im Norden der Ortschaft Michelsneukirchen.

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

1.2 Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde vom 22.07.1975. Darin werden die genannten Flächen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

In der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Flächen in ein Dorfgebiet umgewidmet.

1.3 Erfordernisse der Planaufstellung

Die Gemeinde Michelsneukirchen beabsichtigt die Ausweisung neuer Flächen für ein Dorfgebiet. Durch die Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Dorfgebiet wird auf die umliegende Bebauung Rücksicht genommen. In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie mehrere Geschäfte und Dienstleister. Den Belangen des landwirtschaftlichen Betriebes einschließlich seiner Entwicklungsmöglichkeiten wird unter anderem durch Einhaltung eines ausreichend groß bemessenen Abstands und entsprechenden Hinweisen im Bebauungsplan Rechnung getragen. Die Darstellung der Flächen als Dorfgebiet ermöglicht, neben land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie von Handwerk und Gewerbe, unter anderem auch die Unterbringung von Wohngebäuden. Grundsätzlich sind in einem Dorfgebiet land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Handwerk und Wohnen gleichermaßen zulässig. Besonderes Augenmerk liegt bei dieser Baulandausweisung jedoch auf der Unterbringung von Wohngebäuden. Dass entsprechender Bedarf vorhanden ist, machen folgende Punkte deutlich:

Mit der Ausweisung des Baugebietes "Schmiedwiese" versucht die Gemeinde Michelsneukirchen der unverändert großen Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden. Über 15 konkrete Bauanfragen liegen der Gemeinde bereits vor. Zum jetzigen Zeitpunkt kann die Gemeinde Michelsneukirchen den interessierten Bürgern jedoch kein geeignetes, freies Bauland zur Verfügung stellen. Leerstände und Baulücken im Gemeindebereich wären zwar vorhanden, jedoch besteht seitens der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft.

Da alle bisher ausgewiesenen Baugrundstücke in den Baugebieten "Mitterfeld", "Mitterfeld II", "Michelsneukirchen Ost", "Schindelfeld", "Schindelfeld II", "Steingarten" und "Am Anger" größtenteils bereits veräußert sind, ist die Gemeinde Michelsneukirchen bestrebt, interessierten Bewerbern geeignetes Bauland für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde Michelsneukirchen strebt mit der Ausweisung der Bauflächen eine kontinuierliche, aber, in Bezug auf den demographischen Wandel, verhältnismäßige Bevölkerungsentwicklung an. Gemäß "Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Michelsneukirchen bis 2028 (April 2016)" des Bayerischen Landesamts für Statistik wird für die Gemeinde Michelsneukirchen eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.

Zur Sicherung der gemeindlichen Leistungsfähigkeit und der kommunalen öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten und Grund- und Mittelschule, sollen neue, attraktive Baumöglichkeiten für Neubürger/-innen und insbesondere für junge Einheimische geschaffen werden. Es soll verhindert werden, dass bauwillige Bürger/-innen der Gemeinde Michelsneukirchen aufgrund fehlender Baumöglichkeiten, in andere Gemeinden ausweichen müssen.

1.4 Bedarfsermittlung

Die Wohnbaulandbedarfsberechnung setzt sich im Wesentlichen aus den beiden Faktoren "Bevölkerungsprognose für die Kommune" (äußerer Bedarf) und dem "Auflockerungsbedarf" (innerer Bedarf) zusammen.

Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Michelsneukirchen strebt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine kontinuierliche, aber, in Bezug auf den demographischen Wandel, verhältnismäßige Bevölkerungsentwicklung an. Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Michelsneukirchen bis zum Jahr 2028 (vgl. Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnung für die Gemeinde Michelsneukirchen bis 2028; Bayerisches Landesamt für Statistik, April 2016) wird eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Bis 2028 wird eine Bevölkerungszunahme von 2,3 % vorhergesagt. Die Gemeinde Michelsneukirchen zählt damit zu den Gemeinden mit einer "stabilen" Bevölkerungsveränderung bis 2028. Ziel der Gemeinde ist es, diesen Personen ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Jahr	**EW gesamt**
2017	1.740
2020	1.760*
2022	1.770*
2024	1.770*
2026	1.780*
2028	1.790*

** prognostizierter Bevölkerungsstand gemäß Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnung für die Gemeinde Michelsneukirchen bis 2028; Bayerisches Landesamt für Statistik, April 2016*

Prognosezeitraum:	11 Jahre
Bevölkerungsprognose	+ 0,18 % pro Jahr
EW 2017	1.740 EW
EW Zuwachs bis 2028	= 1.740 x 0,18 % pro Jahr x 11 Jahre = 35 EW
35 EW : 2,30 EW/WE	= 15 WE

Bei einer angenommenen Baudichte von ca. 12 WE/ha in der Gemeinde Michelsneukirchen, entspricht dies einem Baulandbedarf von ca. 1,25 ha.

Auflockerungsbedarf

Im Gemeindegebiet beträgt die derzeitige Haushaltsgröße ca. 2,40 Personen je Haushalt und liegt damit über dem bayerischen Durchschnitt (2,05 Personen / Haushalt, 2015). Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der für die Zukunft zu erwartenden Auflockerung im Bestand, die sich z.B. durch den Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten ergibt (mehr Klein-/ Singlehaushalte, höherer durchschnittlicher Bedarf an Wohnfläche je EW). Da in der Gemeinde Michelsneukirchen ein hoher Anteil an Einwohnern mit einem Alter von 65 und mehr Jahren lebt (ca. 16 % der Bevölkerung), wird der Anteil an Haushalten mit nur einer Person in den nächsten Jahren erheblich zunehmen. Bis zum Jahr 2028 wird eine Zunahme der Bevölkerung aus der Altersgruppe "65 oder älter" von rund 40 % vorhergesagt (vgl. Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnung für die Gemeinde Michelsneukirchen bis zum Jahr 2028, Bayerisches Landesamt für Statistik). Aus dieser prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ergibt sich ein Auflockerungsbedarf, der bei der Ermittlung des Wohnflächenbedarfs berücksichtigt werden muss.

Es wird angenommen, dass die zukünftige Belegungsdichte um ca. 0,3 % pro Jahr abnehmen wird. Für den Prognosezeitraum bis 2028 wird deshalb eine zukünftige Haushaltsgröße von ca. 2,30 EW/WE zugrunde gelegt.

1.740 EW : 2,30 EW/WE	= 756 WE
Bestand WE	= 730 WE
Auflockerungsbedarf	= 26 WE

Bei einer angenommenen Baudichte von ca. 12 WE/ha in der Gemeinde Michelsneukirchen, entspricht dies einem Baulandbedarf von ca. 2,17 ha.

gesamter Bauflächenbedarf

infolge Bevölkerungsentwicklung	1,25 ha
infolge Auflockerung	2,17 ha
gesamter Bauflächenbedarf	= 3,42 ha

Aus der Bevölkerungsentwicklung und dem Auflockerungsbedarf wird deutlich, dass die Gemeinde Michelsneukirchen dringend angehalten ist, in angemessenem Umfang neue Bauflächen zu schaffen. Insgesamt ergibt sich ein Umfang von 3,42 ha, welcher mindestens im Prognosezeitraum von der Gemeinde bereit gestellt werden sollte. Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes können bereits 1,80 ha abgedeckt werden.

Dem berechneten Baulandbedarf sind die Potenziale im Bestand gegenüberzustellen.

Potenziale im Bestand

Bereits vor Beschlussfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, wurden von der Gemeinde sämtliche Baulücken mit Potenzial zur Innenentwicklung erfasst. Aktivierungsmaßnahmen durch Ansprache der Eigentümer wurden bereits durchgeführt. Alle erfassten Grundstücke befinden sich vollständig in Privatbesitz und können für Maßnahmen zur Innenentwicklung von der Gemeinde Michelsneukirchen nicht herangezogen werden. Weitere Flächen zur Innenentwicklung sind zur Zeit in Michelsneukirchen nicht vorhanden.

1.5 Ziele der Planung

Flächensparen

Sparsamer Umgang mit dem Boden ist die Basis nachhaltiger Siedlungsentwicklung. Die Kommunen sind gefordert, einerseits genügend Raum für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu bieten und andererseits Flächen zu sparen. Die Neuausweisung orientiert sich durch die Angliederung des Dorfgebietes an das vorhandene Dorfgebiet an einer angemessenen, flächensparenden Weiterentwicklung der bereits gewachsenen Siedlungsstruktur in der Gemeinde Michelsneukirchen. Dem Ziel des Flächensparens wird außerdem durch die geringe Größe der Einzelgrundstücke Rechnung getragen. Die verhältnismäßig kleinen Grundstücke ermöglichen eine größere Anzahl an Grundstücken auf einer geringen Gesamteingriffsfläche.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Ein Schwerpunkt im Landesentwicklungsprogramm ist der Vorrang der Innenentwicklung und flächensparender Siedlungsformen. Schon bisher bestand die Verpflichtung der Gemeinde zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB). Wie die tatsächliche Entwicklung des Flächenverbrauchs belegt, ist es jedoch erforderlich, noch größere Anstrengungen zu unternehmen, um dieser Zielsetzung gerecht zu werden. Der wesentliche Schwerpunkt des LEP für den Bereich der Bauleitplanung ist daher die Begründung eines Vorranges der Innenentwicklung sowie flächensparender Siedlungsformen.

Im Siedlungsbereich der Gemeinde Michelsneukirchen sind jedoch keine brach liegenden Flächen oder leer stehende Bausubstanz, die als Baulandreserven mobilisiert werden könnten, verfügbar. Auf die Nutzung von noch unbebauten Grundstücken in bereits ausgewiesenen Baugebieten wird durch Einzelgespräche mit den Grundeigentümern hingewirkt. Allerdings stehen der Gemeinde Michelsneukirchen bisher keine geeigneten Flächen mit Potenzial zur Innenentwicklung zur Verfügung.

Durch die zentrale Lage des Baugebietes unmittelbar zum Ortskern der Ortschaft Michelsneukirchen, mit zahlreichen öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Grund- und Mittelschule, Kindergarten) kann das Ziel einer kompakten Siedlungsentwicklung mit "kurzen Wegen" gefördert werden. Das Plangebiet schließt nicht direkt an vorhandene Siedlungsstrukturen an. Jedoch befindet sich Fl. Nr. 30/6 (Gemarkung Michelsneukirchen) im Eigentum der Gemeinde Michelsneukirchen. Für dieses Flurstück liegen bereits konkrete Pläne einer möglichen Bebauung mit einem Ärztehaus vor, wodurch ein Lückenschluss zum Baugebiet "Schmiedwiese" erreicht werden kann.

Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Nutzung sichergestellt werden. Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Mit den Baugebieten Schindelfeld, Schindelfeld II, Michelsneukirchen Ost, Mitterfeld und Mitterfeld II entwickelte sich im Laufe der Zeit die Siedlungstätigkeit der Ortschaft Michelsneukirchen weg vom Ortskern immer mehr in Richtung Osten. Mit der Anbindung des Baugebietes "Schmiedwiese" an das vorhandene Dorfgebiet und die unmittelbare Lage zum Ortskern kann dieser Tendenz entgegengewirkt werden.

1.6 Erschließung

Es wurden verschiedene Zufahrtsvarianten überprüft:

- **Variante 1:** *Erschließung über die Straße Richtung Eglsee*
- **Variante 2***: Erschließung über die Wagnerhöhe*
- **Variante 3:** *Erschließung über Fl. Nr. 28 mit Anbindung an die St2146*
- **Variante 4:** *Erschließung über Fl. Nr. 30 mit Anbindung an die St2146*

Die Erschließung über Fl. Nr. 28 mit Anbindung an die St2146 (Variante 3) wird von der Gemeinde Michelsneukirchen bevorzugt. Die dafür notwendigen Flächen können erworben werden, das Schmied-Anwesen bleibt erhalten, es ist genügend Platz zur Umsetzung eines ausreichend groß bemessenen Einmündungstrichters in die St2146 vorhanden und die Erschließung kann zentral ohne Umwege über die Hauptstraße erfolgen.

1.7 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,80 ha und umfasst folgende Flurstücke:

Fl. Nr. 24 (Teilfläche)	Gemarkung Michelsneukirchen
Fl. Nr. 28 (Teilfläche)	Gemarkung Michelsneukirchen
Fl. Nr. 30/3 (Teilfläche)	Gemarkung Michelsneukirchen
Fl. Nr. 30/6 (Teilfläche)	Gemarkung Michelsneukirchen
Fl. Nr. 34/4 (Teilfläche)	Gemarkung Michelsneukirchen
Fl. Nr. 88/3	Gemarkung Michelsneukirchen
Fl. Nr. 89 (Teilfläche)	Gemarkung Michelsneukirchen
Fl. Nr. 90 (Teilfläche)	Gemarkung Michelsneukirchen
Fl. Nr. 91 (Teilfläche)	Gemarkung Michelsneukirchen

Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt auf:

- Verkehrsflächen:	2.760 m²
- Bauparzellen:	13.470 m²
- Flächen für die Abwasserentsorgung:	28 m²
- Ausgleichsflächen:	1.742 m²

1.8 Planungsalternativen

Aufgrund der günstigen Standortvorteile des geplanten Dorfgebietes und der Verfügbarkeit der Flächen wurden keine weiteren Planungsalternativen untersucht.

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

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

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

2.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Inhalt der vorliegenden Planung ist die vorgesehene Ausweisung eines Dorfgebietes. Die Ausweisung dient vorrangig der Deckung eines kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfs unter besonderer Berücksichtigung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Michelsneukirchen.

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

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

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

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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

Regionalplan der Region Regensburg (11)

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

Michelsneukirchen liegt inmitten des Vorbehaltsgebietes Nr. 22 "Kuppenlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes" (Zielkarte "Landschaft und Erholung", Regionalplan Regensburg (11)). Dabei handelt es sich um ein Gebiet, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.

Nach der Begründungskarte "Ökologisch-funktionelle Raumgliederung" (Regionalplan Regensburg (11)) zählt die Gemeinde Michelsneukirchen zu einem Gebiet mit kleinräumiger und sich überlagernder Nutzungsstruktur.

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

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

wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Michelsneukirchen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. In der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden diese Flächen in ein Dorfgebiet umgewidmet.

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

2.2.1 Bestandsaufnahme

Angaben zum Standort

Die Gemeinde Michelsneukirchen liegt im Naturraum Oberpfälzer und Bayerischer Wald (D63 - Naturraum-Haupteinheit nach Ssymank) in der Untereinheit Falkensteiner Vorwald (406 - Naturraum-Einheit nach Meynen/Schmithüsen et al.). Die Höhenlage beträgt zwischen 569 m und 577 m üNN.

Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes

Nutzungsmerkmal	Ausprägung
Siedlungsfläche	Die nächstgelegene Bebauung befindet sich unmittelbar südlich des Plangebietes. Dabei handelt es sich ebenfalls um ein Dorfgebiet.
Erholungsfläche	Der Ort Michelsneukirchen wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Michelsneukirchen als reizvolle Landschaft mit Eignung für den Fremdenverkehr dargestellt. Beim Planungsbereich handelt es sich im Feldfluren ohne übergeordnete Bedeutung für die naturbezogene Erholung.
Landwirtschaftliche Nutzung	Der Planbereich wird derzeit ackerbaulich und als Grünland genutzt. Der gesamte Umgriff weist intensiv agrarische Strukturen auf.
Forstwirtschaftliche Nutzung	Im Planungsumgriff findet man keine forstwirtschaftliche Nutzung vor. Das Eglseeholz beginnt ca. 800 m nördlich des Planungsgebietes.
Verkehr	Eine Erschließung des Plangebietes erfolgt über Fl. Nr. 30 (Gemarkung Michelsneukirchen) mit Anbindung an die St 2146.
Versorgung/ Entsorgung	Die allgemein üblichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Abwasser, Strom, etc.) sind bis zu den angrenzend bebauten Bereichen sichergestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.
Flora	Auf den intensiv agrarisch genutzten Flächen sind keinerlei nennenswerte Bestände bzw. Lebensraumtypen vorhanden.
Fauna	Detaillierte Untersuchungen liegen nicht vor, auch keine Zufallsfunde. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind keine Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Arten zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine entsprechenden Strukturen verzeichnet.

Angaben zum Untersuchungsrahmen / Scoping

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

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

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

Schutzgut	Beschreibung	Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Nach der geologischen Karte (1:500.000, Haupteinheiten) von Bayern des GeoFachdatenAtlas trifft man in der Region als Ausgangsgestein auf Gneis mit einer Überlagerung von Verwitterungsdeckschichten. Als Bodentyp sind im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerden aus skelettführendem (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) ausgebildet. Nach Aussagen des GeoFachdatenAtlas besitzt der Ackerboden eine geringe Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft und ein sehr hohes Regenrückhaltevermögen. Standortpotential des Gebietes ist ein carbonatfreier Standort mit mittlerem Wasserspeichervermögen. Entsprechend der Bodenschätzung wird der Boden auf Fl. Nr. 90 (Gemarkung Michelsneukirchen) als sL5V 46/36 (durch Verwitterung entstandener sandiger Lehm der Zustandsstufe 5, Bodenwertzahl 46, Ackerzahl 36) bewertet. Tatsächlich wird Fl. Nr. 90 (Gemarkung Michelsneukirchen) zum Teil als Ackerfläche und zum Teil als Grünland genutzt. Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden.	Durch die Versiegelung von Flächen verliert der Boden sämtliche natürliche Funktionen. Aufgrund der Erschließungsanlagen werden rund 2.000 m² Fläche dauerhaft versiegelt. Es kommt zu einem Abtrag der Oberbodenschicht und damit zu einem Verlust von Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehören eine Begrenzung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades, die Anpassung der Bebauung an den Geländeverlauf, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge und der schonungsvolle Umgang sowie die Wiederverwendung des Oberbodens.	Besonders schützenswerte naturnahe und/oder seltene Böden oder Böden von natur- bzw. kulturhistorischer Bedeutung sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Es handelt sich um intensiv bewirtschaftete Ackerfläche ohne versiegelte Flächen. Für das Schutzgut Boden ergeben somit unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.
Wasser	Der Betrachtungsraum ist dem hydro-geologischen Teilraum Oberpfälzer-Bayerischer Wald zugeordnet und kann als Kluft-Grundwasserleiter mit überwiegend geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit charakterisiert werden. Die Flächen werden durch die landwirtschaftliche Nutzung gedüngt, wodurch die Gefahr einer Gewässerbeeinträchtigung (z.B. durch Nitrat) besteht.	Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ist nicht mehr möglich. Aufgrund von Versiegelung und Überbauung wird die Versickerung von Niederschlagswasser unterbunden. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Dazu gehören die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, sowie die Anlage von Niederschlagswasserspeichern auf den Grundstücken zur Reduzierung der hydraulischen Gewässerbelastung.	Gewässer, Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsame Gebiete werden durch die Planung nicht berührt. Für das Schutzgut Wasser ergeben sich unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Beschreibung	Auswirkungen	Ergebnis
Klima/Luft	Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Barrierewirkungen sind nicht ersichtlich. Auch ist die Fläche kleinklimatisch nicht wirksam. Die durchschnittliche jährliche Lufttemperatur beträgt hier 6-7°C, der Niederschlag 750 bis 850 mm im Jahr.	Durch die Versiegelung von offenen Vegetationsflächen wird das Geländeklima im unmittelbaren Bereich des Plangebietes grundsätzlich negativ beeinträchtigt, da die Verdunstungsrate vermindert und die Lufttemperatur erhöht wird.	Die Auswirkungen auf das Lokalklima der Region sind als relativ gering einzustufen. Für das Schutzgut Klima und Luft ergeben sich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.
Arten und Lebensräume	Das Planungsgebiet wird bisher landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. nördlich und westlich des Planungsgebietes befinden sich zwei Teilflächen (Nr. 8 und 10) des kartierten Biotops "Heckenstrukturen in und um Michelsneukirchen" (Nr. 6841-0048). Naturnahe Lebensraumtypen bestehen im Geltungsbereich nicht. Aussagen der Artenschutzkartierung liegen nicht vor. Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Arten sind jedoch aufgrund des Gesamtgefüges nicht zu erwarten.	Im Bereich der geplanten Bebauung und der Erschließung erfolgt durch die Versiegelung ein Verlust von Lebensraum. Durch die Bebauung gehen Vegetationsflächen verloren. Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten Lärmbelastung. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wie die Eingrünung des Gebietes und die Schaffung von Übergängen zur freien Landschaft, können die Beeinträchtigungen reduziert werden.	Es werden keine Biotopflächen oder Schutzgebiete direkt in Anspruch genommen. Die durch das Bauvorhaben betroffenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sind in ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftbild als gering einzustufen. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergeben sich somit unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.
Mensch	Auf den Planbereich wirkt keine Lärmvorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur oder Gewerbebetriebe. Im unmittelbaren Umfeld befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Acker- und Grünflächen sowie von dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb können je nach Tages- und Jahreszeit nicht unerhebliche Geruchsbelästigungen ausgehen.	Ein gegenüber dem bisherigen Umfang auffällig steigendes Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten. Aufgrund der Wohnbebauung kommt es, abgesehen von der Bauphase, zu keiner Lärmbelästigung.	Für das Schutzgut Mensch ergeben sich Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Beschreibung	Auswirkungen	Ergebnis
Land-schaftsbild	Die Ortschaft Michelsneukirchen ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald" (LSG-00579.01) und liegt inmitten des Vorbehaltsgebietes "Kuppenlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes" (Regionalplan Regensburg (11)). Das Landschaftbild des Falkensteiner Vorwaldes ist geprägt von einer kuppigen Hochfläche mit einem kleinstrukturierten Nutzungsmosaik und vielfältiger Naturausstattung, wie Quellmulden, Blockmeere und Felskuppen. Landschaftsprägende Elemente dieses Vorbehaltsgebietes sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft. Die Höhenlage beträgt zwischen 569 m und 577 m üNN.	Die Blickbeziehungen in die freie Landschaft werden teilweise eingeschränkt und das Landschaftsbild durch die Errichtung neuer Baukörper beeinträchtigt. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wie die Eingrünung des Gebietes und die Schaffung von Übergängen zur freien Landschaft, können die Beeinträchtigungen reduziert werden.	Durch die Einstufung als ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ergeben sich für das Schutzgut Landschaftsbild Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind baubedingt nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine entsprechenden Strukturen verzeichnet. In einem Umkreis von 200 m befinden sich drei denkmalgeschützte Bauernhäuser aus dem 18./ 19. Jh. welche den Charakter des Ortskerns mit prägen (Nr. D-3-72-142-1, Nr. D-3-72-142-6, Nr. D-3-72-142-2).	Kultur- und Sachgüter sind baubedingt nicht direkt betroffen. Langfristig kann durch das Zulassen von diversen Haustypen und Dachformen der ursprüngliche Charakter des Dorfkerns verloren gehen.	Es sind geringe Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

2.4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Boden

Die Versiegelung wird durch die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt. Die Ausweisung wird, soweit als möglich, an den natürlichen Geländeverlauf angepasst. Erforderlicher Bodenabtrag und Aufschüttungen bzw. Bodenbewegungen (Ab-, Umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) werden auf ein erforderliches Mindestmaß beschränkt. Abgetragener Oberboden wird schichtgerecht gelagert und gegebenenfalls wieder eingebaut.

Wasser

Die Versiegelung wird durch die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt. Einer weitestgehenden Niederschlagswasserversickerung im Bereich von Stellplätzen wird durch die Wahl von geeigneten durchlässigen Belägen Rechnung getragen. Bei der Durchführung der Maßnahme wird auf den Schutz vor Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen geachtet.

Klima/Luft

Die Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen wird nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten beschränkt. Innerhalb des Planungsgebietes wird die Fläche entsprechend durchgrünt.

Arten und Lebensräume

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Zur Begrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Gebietes sind Maßnahmen zur Eingrünung vorgesehen. Es ist die Verwendung standortgerechten, autochthonen Pflanzmaterials vorgesehen. Durch den Ausschluss von durchlaufenden Sockeln als Einfriedung, können Wandermöglichkeiten von Kleinlebewesen aufrecht erhalten werden.

Mensch

Auf die Vermeidung unnötiger Lärm- und Staubemissionen sowie Erschütterungen im Zuge der Bautätigkeit wird geachtet. Die Anlage von Gehölz- und Grünbeständen ist als positiv zu bewerten.

Landschaft

Durch die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird eine übermäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden.

Die geplanten Eingrünungen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten und Norden, der Anschluss an die Wohnbebauung im Süden sowie eine Durchgrünung des Planungsgebiets tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

Kultur- und Sachgüter

Zu Tage kommende Bodenfunde sind zu melden.

2.4.2 Baurechtliche Eingriffsregelung

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

Ausgleichspflichtiger Eingriff

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

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

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

Schutzgut des Naturhaushalts	Zuordnung	Schutzgut-bezogene Bewertung (Kategorie)
Arten und Lebensräume	Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine naturferne Struktur ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen. Im Planbereich sind keine geschützten Biotope betroffen. Zudem liegt der betrachtete Bereich in keinem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Die momentane Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Flächen mit intensiv genutztem Grünland bzw. eine teilweise vorhandene Bebauung sprechen für die Einordnung im Bereich des oberen Wertes für den Naturhaushalt.	I (oberer Wert)
Boden	Bei der in Anspruch zu nehmenden Fläche handelt es sich um anthropogen überprägten Boden mit intensiver Nutzung ohne kulturhistorische Bedeutung. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt.	II (unterer Wert)
Wasser	Es sind keine Gewässer betroffen.	-
Klima und Luft	Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind aufgrund der Lage und Form des örtlich begrenzten Gebiets nicht betroffen. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt.	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	Südlich grenzt das Gebiet an die vorhandene Bebauung. Im Norden geht das geplante Dorfgebiet in die freie Landschaft über. Ca. 800 m nördlich des geplanten Gebietes beginnt das Eglseeholz. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft weshalb von einer Bewertung im Bereich des oberen Wertes für den Naturhaushalt ausgegangen werden kann.	I (oberer 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 geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild **(Kategorie I)** ausgegangen werden. Die summarische Bewertung der Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter spricht für den **oberen Wert** bei der Festlegung des Kompensationsfaktors.

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

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

Schutzgut	Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen
Arten und 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 Biotope nach §30 BNatSchG, Art. 23 und 16 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP muss nicht erfolgen, da keine entsprechend bedeutenden Flächen durch die Ausweisung betroffen sind. Die Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge ist nicht gegeben, da die betreffende Fläche keine Verbindungsfunktion aufweist.
Wasser	Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser sowie 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.
Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung	Durch die festgesetzte Eingrünung mit Pflanzstreifen kann den grünordnerischen Belangen Rechnung getragen werden.

Zusammenfassung

Das Planungsgebiet wird aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,30 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, ein **mittlerer Kompensationsfaktor** innerhalb der Spanne (vgl. Matrix in Abb. 7) gewählt werden kann. 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 Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	**Typ A** hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	**Typ B** niedriger bis mittlerer 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, strukturarme Agrarlandschaften • … (vgl. Liste 1 a)	**Feld A I** 0,3 – 0,6	**Feld B I** 0,2 – 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II **Gebiete mittlerer Bedeutung:** • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grün land, soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachse nen Grünstrukturen • … (vgl. Liste 1 b)	**Feld A II** 0,8 – 1,0	**Feld B II** 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)* * unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z. B. bei 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. Bachab schnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besie delte Bereiche • Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen • … (vgl. Liste 1 c)	**Feld A III** (1,0) – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	**Feld B III** 1,0 – (3,0) (in Ausnahmefällen darüber)

Kategorie (aus Schritt 1)	- intensiv genutzte Ackerflächen -Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild **→ Kategorie I (oberer Wert)**
Eingriffsgewichtung (aus Schritt 2)	- festgesetzte GRZ = 0,30 < 0,35 **→ Typ B**
Kompensationsfaktor (aus Schritt 3)	**Feld BI → mittlerer Wert 0,2 bis 0,5**

Aufgrund der unter Schritt 1,2 und 3 getroffenen Feststellungen und unter Berücksichtigung der Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, kann von einem Kompensationsfaktor von 0,30 ausgegangen werden.

Flächentyp	Fläche [m^2]
Geltungsbereich	**18.000,00 m^2**
davon: bebaubare Fläche	16.258,00 m^2
Davon: Ausgleichsfläche	1.742,00 m²

Eingriffsfläche	16.258,00 m^2
Kompensationsfaktor	0,30
Ausgleichsflächenbedarf	16.258,00 m² x 0,30 = 4.877,40 m²

erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf = 4.877,40 m^2 **≈ 0,48 ha**

Schritt 4 – Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

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

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

Beispiele für typische Maßnahmen oder Nutzungen auf Ausgleichsflächen		
	Ausgangssituation	**Angestrebte Maßnahme oder Nutzung**
Kurz- bis mittelfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen	Acker, Grünland, Brachen	Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Alleen, Entwicklungsstadien von Hecken, Gebüschen, Feldgehölzen und Waldmänteln, junge Obstwiesen
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, Gebüsche, Feldgehölze und Waldmäntel
	Acker, Grünland, Obstbaumplantagen	Magerwiesen/ extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen

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

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

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

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

Flächenmanagement

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

► *Teilflächen aus Fl. Nr. 90, 91 und 92 Gemarkung Michelsneukirchen*

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet werden Teilflächen der Fl. Nr. 90, 91 und 92 (Gemarkung Michelsneukirchen) als naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzfläche festgesetzt und entsprechend der Darstellung im Ausgleichsflächenplan umgesetzt.

Die Hecken am östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes werden als mindestens 5,0 m breite Eingrünungsstreifen mit mindestens dreireihiger Bepflanzung und einem Pflanzabstand von 1,5 m aus heimischen, standortgerechten Gehölzen ausgebildet.

Allgemeine Angaben	
Regierungsbezirk	Oberpfalz
Landkreis	Cham
Gemeinde	Michelsneukirchen
Gemarkung	Michelsneukirchen (5140)
Flurnummern der A/E-Fläche	Teilflächen aus Fl. Nr. 90, 91 und 92
AE-Flächengröße (ha)	0,32 ha
Eigentümer	Fl.Nr.90, 92: Gemeinde Michelsneukirchen Fl. Nr. 91: privat

Angaben zur A/E-Fläche	
Typ/Zweck/ Veranlassung der Maßnahme	Bauleitplanung
Bezeichnung des Eingriffs/ Name des Bebauungsplans	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Schmiedwiese“
Beginn der A/E Maßnahme	unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Unterhaltungszeitraum und rechtliche Sicherung	solange der Eingriff wirkt

Angaben zum Ausgangszustand und zum Entwicklungsziel	
Ausgangszustand	Ackerfläche
Entwicklungsziel	Mesophile Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten

► *Fl. Nr. 88/3 Gemarkung Michelsneukirchen*

Westlich des Plangebietes wird eine weitere Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Auf Fl. Nr. 88/3 der Gemarkung Michelsneukirchen findet man bisher intensiv genutztes Grünland vor. Im Zuge der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen soll die 0,097 ha große Fläche ausgehagert und in extensiv genutztes Grünland umgewandelt werden. Auf Pflanzenschutzmittel und Dünger soll dabei verzichtet werden. Zusätzlich werden Streuobstbäume im lockeren Verband gepflanzt (siehe Ausgleichsflächenplan), um eine Bewirtschaftung weiterhin zu ermöglichen.

Allgemeine Angaben	
Regierungsbezirk	Oberpfalz
Landkreis	Cham
Gemeinde	Michelsneukirchen
Gemarkung	Michelsneukirchen (5140)
Flurnummern der A/E-Fläche	88/3
AE-Flächengröße (ha)	0,097 ha
Eigentümer	Fl.Nr. 88/3: privat

Angaben zur A/E-Fläche	
Typ/Zweck/ Veranlassung der Maßnahme	Bauleitplanung
Bezeichnung des Eingriffs/ Name des Bebauungsplans	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Schmiedwiese“
Beginn der A/E Maßnahme	unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Unterhaltungszeitraum und rechtliche Sicherung	solange der Eingriff wirkt

Angaben zum Ausgangszustand und zum Entwicklungsziel	
Ausgangszustand	Intensivgrünland
Entwicklungsziel	Streuobstbestand mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland

► *Teilfläche aus Fl. Nr. 783/1 Gemarkung Michelsneukirchen*

Im südlichen Gemeindegebiet wird eine weitere Teilfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Auf Fl. Nr. 783/1 der Gemarkung Michelsneukirchen findet man bisher intensiv genutztes Grünland vor. Im Zuge der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen soll eine Teilfläche der Fl. Nr. 783/1 mit einer Größe von ca. 0,063 ha ausgehagert und in extensiv genutztes Grünland umgewandelt werden. Auf Pflanzenschutzmittel und Dünger soll dabei verzichtet werden. Zusätzlich werden Streuobstbäume im lockeren Verband gepflanzt (siehe Ausgleichsflächenplan), um eine Bewirtschaftung weiterhin zu ermöglichen.

Allgemeine Angaben	
Regierungsbezirk	Oberpfalz
Landkreis	Cham
Gemeinde	Michelsneukirchen
Gemarkung	Michelsneukirchen (5140)
Flurnummern der A/E-Fläche	783/1
AE-Flächengröße (ha)	0,063 ha
Eigentümer	Fl. Nr. 783/1: Gemeinde Michelsneukirchen

Angaben zur A/E-Fläche	
Typ/Zweck/ Veranlassung der Maßnahme	Bauleitplanung
Bezeichnung des Eingriffs/ Name des Bebauungsplans	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Schmiedwiese“
Beginn der A/E Maßnahme	unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Unterhaltungszeitraum und rechtliche Sicherung	solange der Eingriff wirkt

Angaben zum Ausgangszustand und zum Entwicklungsziel	
Ausgangszustand	Intensivgrünland
Entwicklungsziel	Streuobstbestand mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland

Durch die Darstellung der A/E-Flächen im beiliegenden Maßnahmenplan und die Meldung an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/ Saale, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schmiedwiese" bezüglich der baurechtlichen Eingriffsregelung zusätzlich gesichert werden. Dabei müssen die Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 90, 91 und 92 sowie die Grundstücke Fl. Nr. 88/3 und Fl. Nr. 783/1, Gemarkung Michelsneukirchen (5140), mit Hilfe einer digitalen Flächenumwandlung in eine baurechtliche Ausgleichs- und Ersatzfläche verändert werden. Die Änderungen an einem bestehenden Eintrag der online-Datenbank "Ökoflächenkataster Bayern" sind mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Cham zu besprechen.

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

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen. Wie im Leitfaden angesprochen, wird der Ausgleich auf der betroffenen Fläche angestrebt. Hierzu wird die Liste 5 (Beispiele für besonders geeignete Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB zur Verwirklichung von Vermeidung und Ausgleich auf der Ebene der Bebauungsplanung) in die Abwägung mit herangezogen (siehe Ziffer 2.3. „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“ des Umweltberichts).

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

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

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

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

2.6 Zusätzliche Angaben

2.6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

2.6.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

2.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	gering

Fazit

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

3. Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Verfahrens durch den Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB berücksichtigt. Durch die Festsetzung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Prüfung der baurechtlichen Eingriffsregelung wurden die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie die Belange der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt. Auch wird durch den Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst.

Als Ergebnis aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung, wurde der Entwurf im Bereich der Zufahrtsstraße überabeitet. Die künftige Zufahrt zum Baugebiet erfolgt nun über Teile der Fl. Nr. 28 und 30/6 der Gemarkung Michelsneukirchen.

Ebenfalls als Ergebnis aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung hat der Gemeinderat Michelsneukirchen beschlossen, die Fl. Nr. 30/6 Gemarkung Michelsneukirchen mit in den Bebauungsplan aufzunehmen. Für dieses Grundstück werden gesonderte Festsetzungen getroffen.

F. Präambel

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

S a t z u n g :

§ 1

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Schmiedwiese“ in Michelsneukirchen in der Fassung vom ..... ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes – Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften – werden mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

§ 3

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

Michelsneukirchen, den ……..
Gemeinde Michelsneukirchen

(Siegel)

.....
Blab (Erster Bürgermeister)

G. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Michelsneukirchen hat in der Sitzung vom 25.02.2015 und 17.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Schmiedwiese“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Schmiedwiese“ und der Begründung in der Fassung vom 25.01.2017 hat in der Zeit vom 20.02.2017 bis einschließlich 10.03.2017 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom16.02.2017, angeschlagen an der Amtstafel am16.02.2017, ortsüblich hingewiesen.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Schmiedwiese“ und der Begründung in der Fassung vom 25.01.2017 hat in der Zeit vom 08.02.2017 bis 10.03.2017 stattgefunden.

4. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderats Michelsneukirchen vom 28.06.2017 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit

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

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

7. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

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

8. Satzungsbeschluss

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

9. Inkrafttreten

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

Michelsneukirchen, den …….....
Gemeinde Michelsneukirchen

(Siegel)

.....
Blab (Erster Bürgermeister)