



Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Mitterfeld III“ im Ortsteil Michelsneukirchen;

Auslegung der wesentlichen Umweltbezogenen Stellungnahmen

Im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine umweltbezogenen Stellungnahmen vorgebracht.

Im Verfahren der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind die nachfolgenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen eingegangen:

Falkenstein, 13.02.2025

Name der Behörde	Stellungnahme
Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde vom 13.03.2024	<p>Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB). Den Bewertungsmaßstab mit Zielen (Z) und Grundsätzen (G) stellt das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 dar:</p> <p>1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung <i>(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.</i></p> <p>1.3.1 Klimaschutz <i>(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch</i> <i>- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung</i></p> <p>3 Siedlungsstruktur 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot <i>(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen der Schonung der</i></p>

	<p><i>natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.</i></p> <p><i>(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</i></p> <p><i>(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen.</i></p> <p>3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung</p> <p><i>(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität [...], soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.</i></p> <p>3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung</p> <p><i>(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.</i></p> <p>3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot</p> <p><i>(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.</i></p> <p><i>(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.</i></p> <p>5.4 Land- und Forstwirtschaft</p> <p>5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen</p> <p><i>(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft [...] sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.</i></p> <p><i>(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.</i></p> <p>...</p> <p>Das Ziel einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung ((Z) 1.1.2) in Verbindung mit den Grundsätzen nach 1.3.3 gebietet die Nutzung erneuerbarer Energien und regionaler nachwachsender Bau- und Dämmstoffe oder recycelter Materialien. Auch hierzu könnten in der Planung konkretere Vorgaben gemacht werden.</p> <p>Die vom Vorhaben betroffene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Da nach den Grundsätzen 5.4.1 landwirtschaftliche Nutzflächen erhalten werden sollen, kommt der Stellungnahme der entsprechenden Fachstelle besondere Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Grundsatz 3.1.3 verwiesen, der die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität vorsieht.</p> <p>Hinsichtlich der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wird auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands Regensburg verwiesen.</p>
Landratsamt Cham, SG Bauwesen vom 15.04.2024	Grundsätzlich sind alle Festsetzungen hinsichtlich Ermächtigungsgrundlage, Plausibilität und hinreichender Bestimmtheit zu überprüfen, zum Beispiel:

	<p>Bei dem vorliegenden sogenannten Angebotsbebauungsplan sind die Gebäudestandorte innerhalb der Baugrenzen frei wählbar. Auf die Rechtsprechung zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen wird deshalb hingewiesen, zum Beispiel OVG Münster, Urteil vom 05.12.2012 - 7 D 64/10.NE: „... Soweit Bereiche - wie hier - mit unterschiedlichen Schallschutzklassen festgesetzt werden, sind die betreffenden Bereiche in der Planzeichnung eindeutig zu kennzeichnen. Dabei ist auch klarzustellen, für welche Bereiche innerhalb von Baufenstern die jeweiligen Schallschutzklassen gelten sollen. ...“ Die vorgenommene Kennzeichnung von Fassaden nicht eindeutig festgesetzter Gebäudestandorte ist demnach nicht ausreichend.</p>
<p>Landratsamt Cham, SG Technischer Umweltschutz vom 15.04.2024</p>	<p>Die Gemeinde Michelsneukirchen plant die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung "Mitterfeld III" im OT Michelsneukirchen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Michelsneukirchen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,9 ha. Die Planungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Im Norden grenzt direkt ein allgemeines Wohngebiet an. Im Osten befinden sich unbebaute Grundstücke. Im Westen führt die Staatsstraße 2147 vorbei. Im Süden befindet sich ein Sportgelände mit Fußballplatz.</p> <p>Aufgrund der Nähe der Staatsstraße und der Sportanlagen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Durch die Untersuchung wurden die Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr und die Sportanlagen auf das Plangebiet beurteilt.</p> <p>Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass die Emissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmverordnung) an der westlichen Gebäudereihe am Tag und in der Nacht nicht eingehalten werden können. Deshalb sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Geräusche der südlich gelegenen Sportanlagen verursachen keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18 005 bzw. der Emissionsgrenzwerte der 18. BImSchV (Sportanlagen Lärmschutzverordnung).</p> <p>Unter Ziffer 5 der schalltechnischen Untersuchung ist ein Formulierungsvorschlag Festsetzungen erarbeitet worden.</p> <p>Dieser Vorschlag soll aus Sicht des Immissionsschutzes im Bauleitplanverfahren rechtssicher eingearbeitet werden.</p> <p>Bei Beachtung dieses Punktes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände gegen die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung "Mitterfeld III" im OT Michelsneukirchen durch die Gemeinde Michelsneukirchen.</p>
<p>Landratsamt Cham, SG Naturschutz und Landschaftspflege vom 15.04.2024</p>	<p>Dem Baugebiet fehlt eine angemessene Durchgrünung. Die Straßen innerhalb des Baugebiets sollten mit straßenbegleitenden Bäumen ausgestattet werden, um für Beschattung und ein besseres Mikroklima zu sorgen.</p> <p>Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im weiteren Verfahren abzuarbeiten und kann gerne in der Entwurfsphase abgestimmt werden. Der Entwurf (Begründung und Festsetzung des Ausgleichs) ist entsprechend zu überarbeiten.</p>

<p>Landratsamt Cham, SG Gartenkultur und Landespflege vom 15.04.2024</p>	<p>Im Süden des überplanten Bereiches befindet sich eine Hecke. Diese sollte als wertvoller Lebensraum erhalten bleiben. Dies ist auch sinnvoll, da an gleicher Stelle wieder eine öffentliche Grünfläche mit Hecke entstehen soll. Deren ökologische Wirkung, aber auch Sicht- und Lärmschutz zum Sportplatz werden sich erst sehr langsam entwickeln. Auch könnte dann eventuell der 6 m hohe Zaun entfallen.</p> <p>Die Erschließungsstraßen sind schmal gewählt, das ist äußerst positiv. Allerdings fehlt die Durchgrünung der Straßen. Da die Grundstücke klein sind, wird die Bereitschaft der Bauherren niedrig sein, Bäume zu pflanzen, die dann auch in die Straße hineinwirken. Durch Bäume entlang der Straße wird ein harmonischer und freundlicher Eindruck des Baugebiets erweckt. Der Wechsel von Licht und Schatten erhöht die Aufmerksamkeit der Autofahrer. In Zeiten des Klimawandels ist es außerdem unverzichtbar, versiegelte Flächen mit Bäumen zu beschatten. Die Bäume verbessern auch das Kleinklima durch die kühlende Wirkung der Verdunstung und der Beschattung. Außerdem filtern Bäume Feinstaub aus der Luft und produzieren Sauerstoff. Regenwasser muss nicht abgeleitet werden, sondern kann in den zusätzlichen unversiegelten Flächen, den Pflanzflächen versickern.</p> <p>Um große befestigte, ungegliederte Flächen zu vermeiden, die optisch abstoßend wirken, sollte festgesetzt werden, dass Zufahrten bei Garagengrenzbebauung durch einen Pflanzstreifen von mindestens 50 cm Breite voneinander getrennt werden müssen. Dadurch können auch Höhenunterschiede gut ausgeglichen werden.</p> <p>Gabionen wurden ursprünglich im Straßenbau eingesetzt, um Felsstürze in den Bergen zu vermeiden. Sie wirken technisch und abstoßend. Um einen freundlichen Gesamteindruck des Baugebietes zu erreichen, sollte ihr Bau untersagt werden. Außerdem widerspricht Ihr Einsatz dem Wunsch, im Baugebiet eine Durchlässigkeit z.B. für Kleinsäuger zu erreichen.</p> <p>Im Sinne der Artenvielfalt sollten nur freiwachsende Hecken an den Grenzen zugelassen werden. Geschnittene Hecken blühen kaum, setzen daher auch keine Früchte an, die Tieren als Nahrung dienen könnten.</p> <p>Mindestens ein Baum sollte als verpflichtend festgesetzt werden, um das Baugebiet optisch aufzuwerten. Ein Baum sollte aus gestalterischer Sicht als Hausbaum zwischen Straße und Haus platziert werden.</p> <p>Die gewählte Mindestpflanzqualität ist sehr hoch angesetzt. Für die Bauherren entstehen dadurch hohe Kosten, die eher davon abschrecken, einen Baum zu pflanzen. Ausreichend wäre bei Hochstämmen eine Qualität von H, 2xv, 10-12. Bei Obstbäumen empfehlen wir eine Größe von Hochstamm oder Halbstamm; H oder ha, 7-8.</p>
<p>Regionaler Planungsverband Regensburg vom 11.03.2024</p>	<p>Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 22 „Kuppenlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes“. In diesem Gebiet kommt nach dem Regionalplan der Region Regensburg (B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.</p> <p>Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Laut Regionalplan Regensburg Kapitel B II (Siedlungswesen) Punkt 1.3 soll insbesondere auch die Siedlungstätigkeit in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten besondere Rücksicht auf das Landschaftsbild und den</p>

	<p>Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs nehmen. Allgemein soll die Siedlungstätigkeit in Übereinstimmung mit der Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion einer Gemeinde erfolgen (vgl. Kapitel B II Punkt 1).</p> <p>Dem Kapitel B III Land- und Forstwirtschaft Punkt 1.1 zu Folge sollen für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen nur im unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden.</p> <p>Bezogen auf die angeführten regionalplanerischen Belange kommt daher den Stellungnahmen der Fachstellen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Landwirtschaft besondere Bedeutung zu.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Regensburg vom 09.04.2024</p>	<p>Bodenschutz</p> <p>Wir begrüßen die im Teil C bereits aufgenommenen Hinweise unter der Teilüberschrift „Grundwasser- und Bodenschutz“. Da das geplante Vorhaben eine Eingriffsfläche von > 3.000 m² umfasst, empfehlen wir zusätzlich gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV dringend eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept in der Planungs- und Ausführungsphase gemäß DIN 19639 vorzusehen.</p> <p>Gründach und PV-Anlagen</p> <p>Die Energieausbeute von PV-Anlagen ist auf Gründächern durch den kühlenden Effekt der Begrünung höher (vgl. bspw. https://www.climate-service-center.de/imperia/md/content/csc/report30.pdf, S. 28-30). Aus wasserwirtschaftlicher und klimapolitischer Sicht ist die Festsetzung eines Gründachs mit der Möglichkeit der Errichtung einer PV-Anlage zu bevorzugen.</p> <p>Zusammenfassung</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.</p>