

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„MD Fahrnbach Nord“

**Gemarkung Hochdorf
In der Gemeinde Bischofsmais**



Stand: 07.01.2025

Gemeinde Bischofsmais
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhaltsverzeichnis

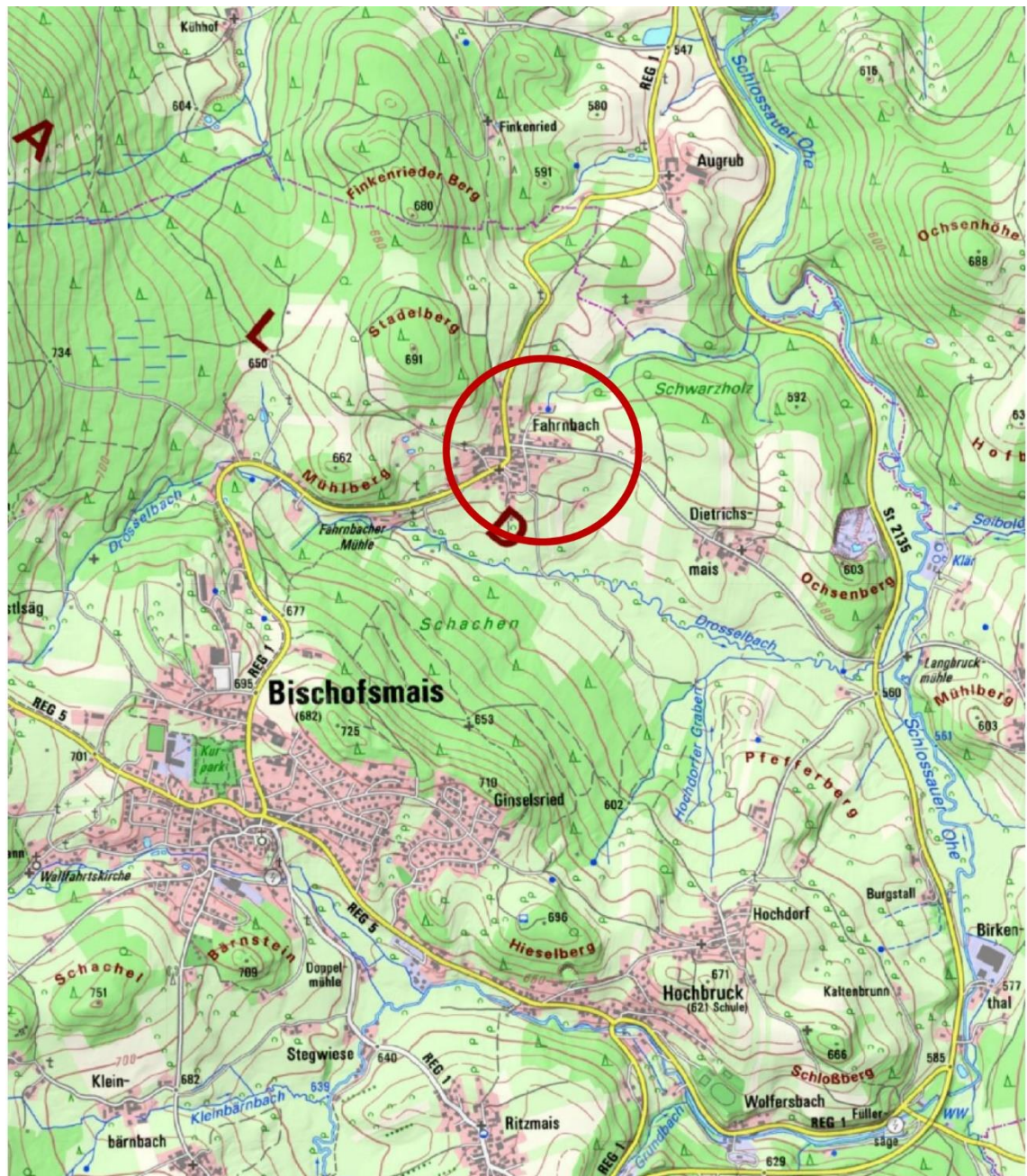
1.	Begründung zum Bebauungsplan	4
1.1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.1.1.	Räumliche Übersicht 1_25.000	4
1.1.2.	Räumliche Übersicht 1_5.000	5
1.1.3.	Luftbild der überplanten Fläche	6
1.1.4.	Örtliche Planungen	7
1.1.4.1.	Flächennutzungsplan	7
1.1.5.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	8
1.1.5.1.	Anlass der Planung	8
1.1.5.2.	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	8
1.1.5.3.	Leitbild des Regionalplans Donau-Wald	8
1.1.5.4.	Zweck und Ziel der Planung	9
1.1.5.5.	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	9
1.2.	Beschreibung des Plangebietes	11
1.2.1.	Lage im Ortszusammenhang	11
1.2.2.	Gelände	11
1.2.3.	Orientierende Bodenerkundung	12
1.2.4.	Derzeitige Nutzung	12
1.2.5.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	12
1.2.5.1.	Städtebauliches Konzept	12
1.2.5.1.1.	Bauliche Nutzung	12
1.2.5.1.2.	Auswirkungen der Planung	13
1.2.5.1.3.	Verkehrerschließung	13
1.2.5.1.4.	Ver- und Entsorgung	13
1.2.6.	Immissionsschutz	17
2.	Umweltbericht	18
2.1.	Einleitung	18
2.2.	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele	18
2.3.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	20
2.3.1.	Schutzgut Boden	20
2.3.2.	Schutzgut Klima/Luft	21
2.3.3.	Schutzgut Wasser	21
2.3.4.	Schutzgut Arten und Lebensräume	22
2.3.5.	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	23
2.3.6.	Schutzgut Landschaft	26
2.3.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
2.3.8.	Wechselwirkungen	28
2.4.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	28
2.5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	29
2.5.1.	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (gem. Anlage 2 des Leitfadens)	29
2.5.2.	Maßnahmen zum Ausgleich	30
ERMITTLUNG DER EINGRIFFSSCHWERE		32
2.6.	Alternative Planungsmöglichkeiten	35

2.7.	Monitoring	35
2.8.	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	35
2.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	36
3.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	38
3.1.	Art und Maß der Baulichen Nutzung.....	38
3.1.1.	Art der Baulichen Nutzung	38
3.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	38
3.1.3.	Bauweise und überbaubare Flächen	38
3.2.	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	38
3.2.1.	Baukörper:.....	38
3.2.2.	Bauweise, Baugrenzen	39
3.2.3.	Garagen und Nebenanlagen.....	40
3.2.4.	Gelände.....	40
3.2.5.	Einfriedungen	41
3.2.6.	Gartengestaltung.....	41
3.2.7.	Bauvorlagen	41
3.3.	Grünordnerische Festsetzungen.....	42
3.3.1.	Gestaltung und Bepflanzung der Grünflächen	42
3.3.2.	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	43
3.3.3.	Pflanzenlisten.....	44
3.4.	Textliche Hinweise	45
3.4.1.	Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen:.....	45
3.4.2.	Denkmalschutz:.....	45
3.4.3.	Gebäude / Wasserversorgungsanlage:	46
3.4.4.	Landwirtschaftliche Immisionen:	46
3.4.5.	Grenzabstände Landwirtschaft:	46
3.4.6.	Brandschutz:	46
3.4.7.	Befreiungsantrag Landschaftsschutzgebiet	46
3.4.8.	Hang- und Schichtwasser:	47
4.	PLANLICHE FESTSETZUNGEN	48
5.	PLANLICHE UND TEXTLICHE HINWEISE.....	50
6.	VERFAHRENSVERMERK	51
7.	Ablauf:.....	53
8.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan	54
8.1.	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „MD Fahrnbach Nord“	54
8.2.	Höhenabwicklungsplan Straße, Sichtbezug über Sichtstrahl	54
8.3.	Eingriffsregelung Bestandsfläche	54
8.4.	Eingriffsregelung Eingriff	54

1. Begründung zum Bebauungsplan

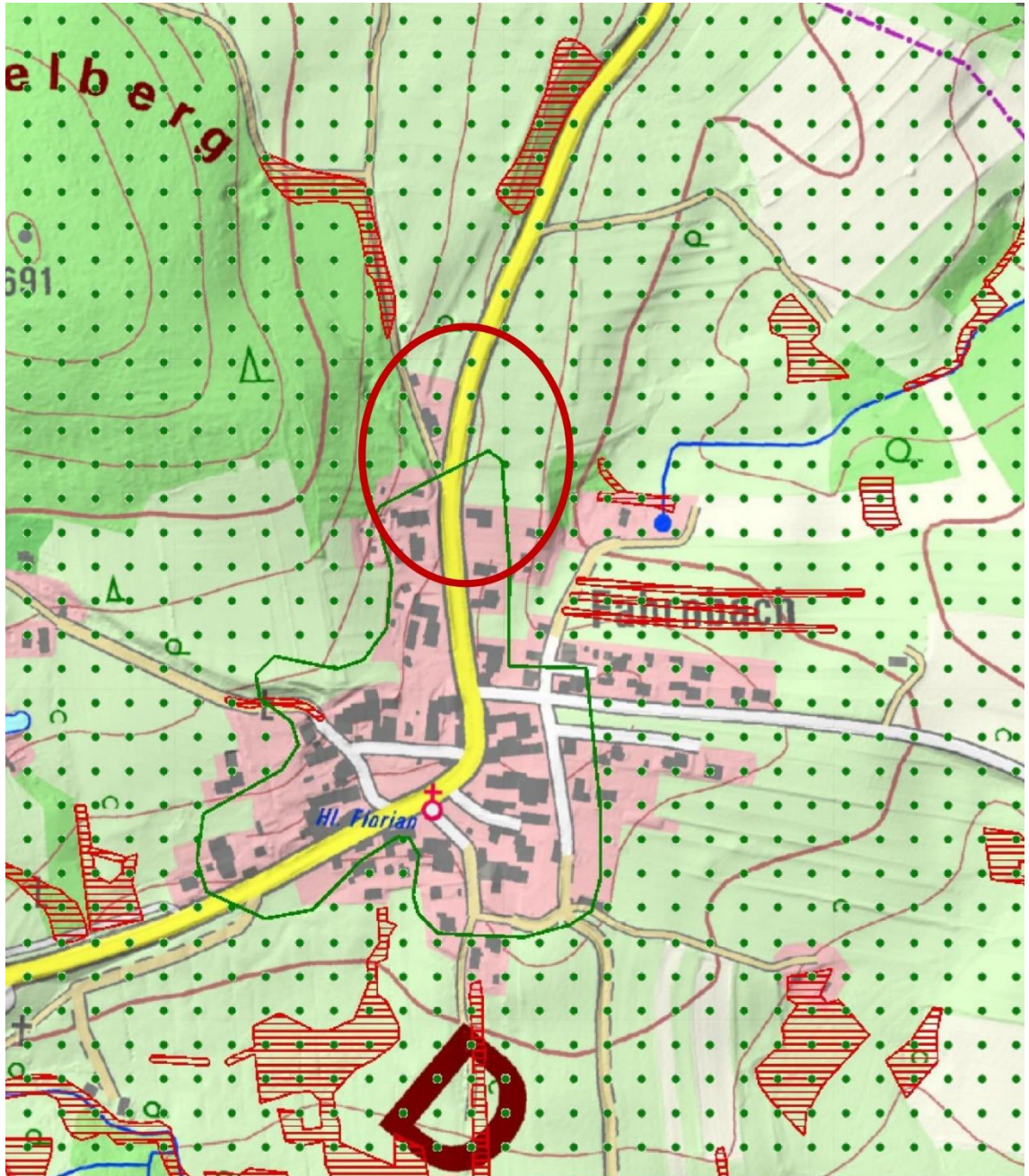
1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1.1. Räumliche Übersicht 1:25.000



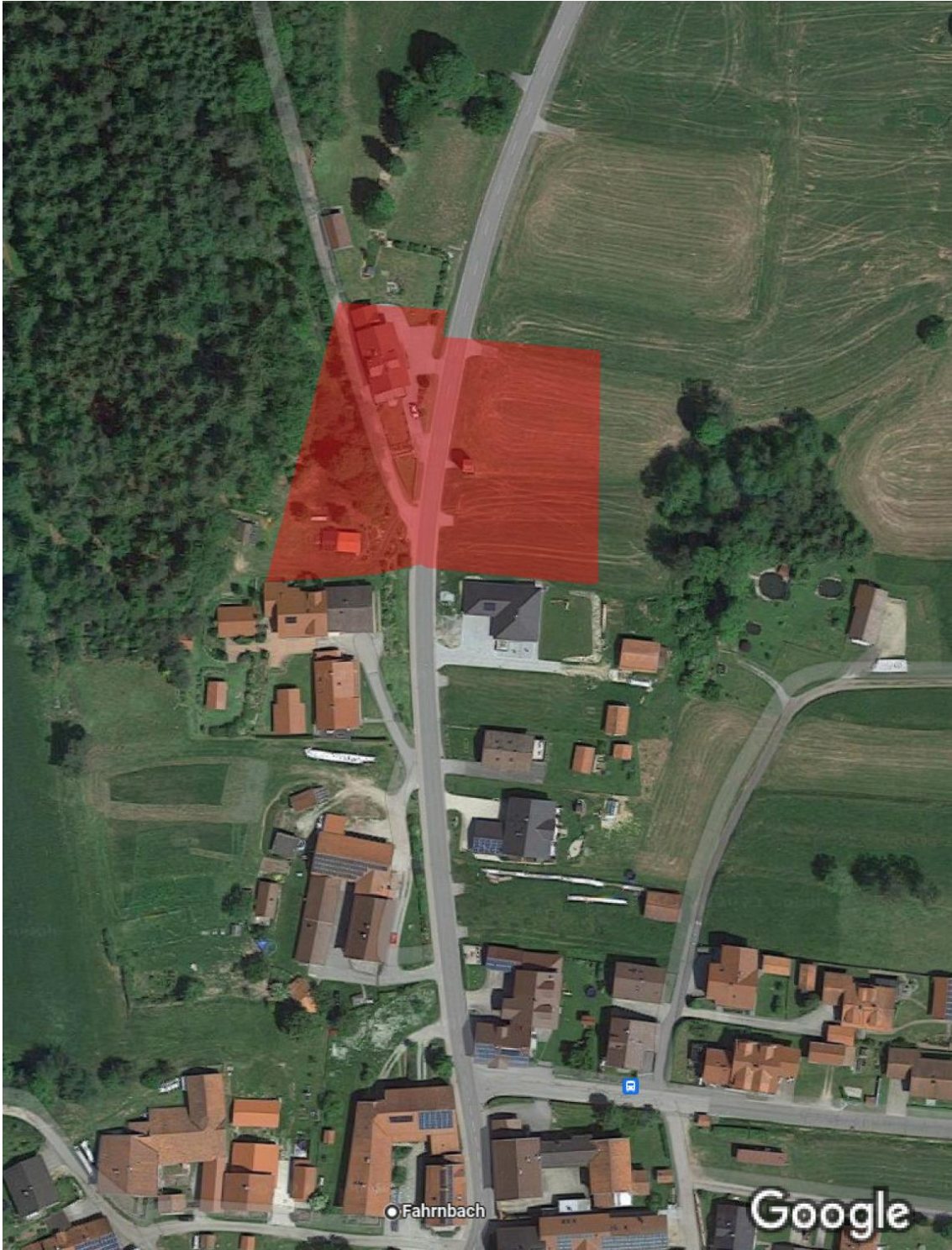
© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)

1.1.2. Räumliche Übersicht 1_5.000



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)

1.1.3. Luftbild der überplanten Fläche

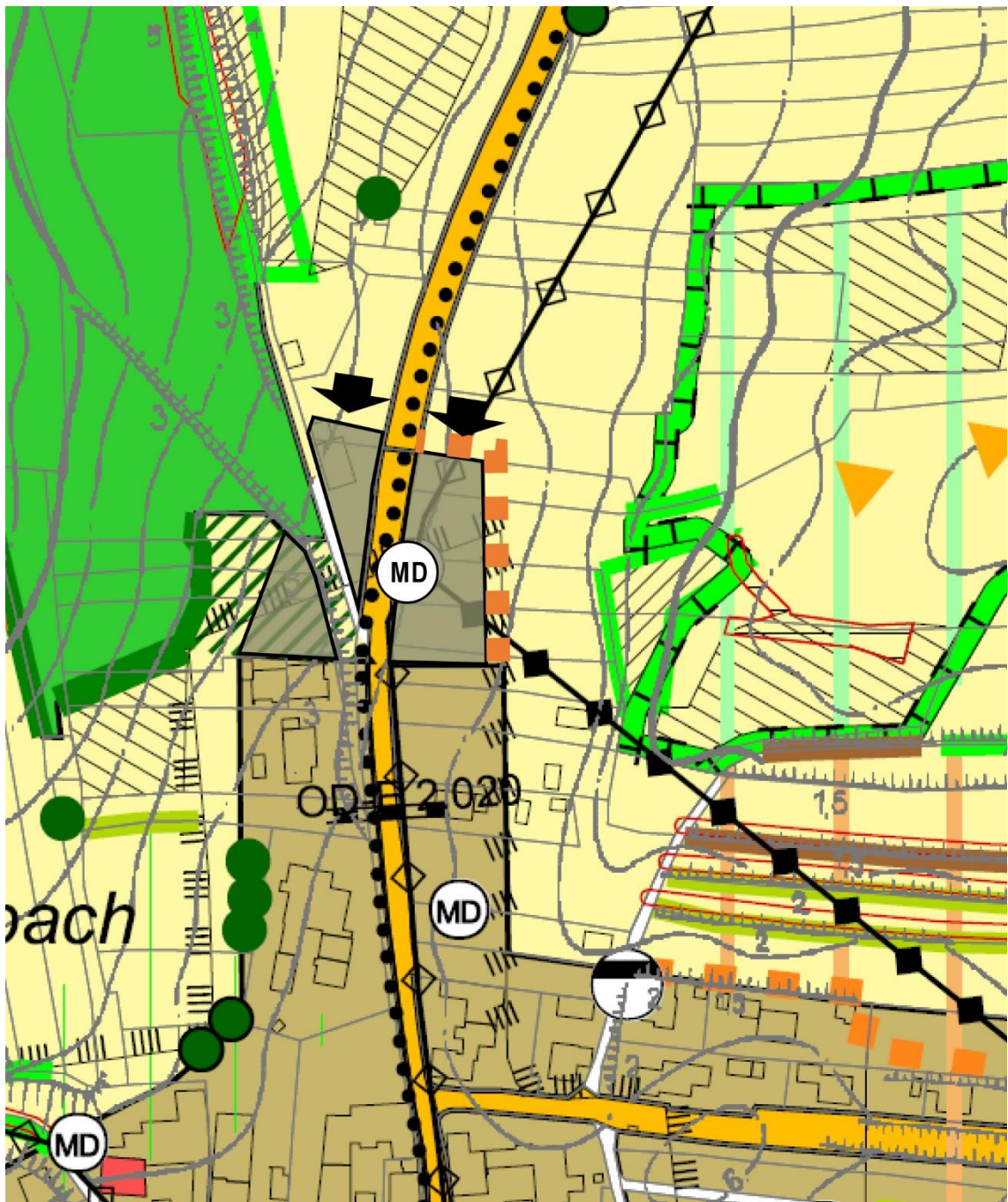


1.1.4. Örtliche Planungen

1.1.4.1. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofsmais als Dorfgebiet ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan M 1:5000



1.1.5. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

1.1.5.1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Bischofsmais hat am beschlossen, den Bebauungsplan „MD Fahrnbach Nord“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke 2999, 3000, 3024, 3002, 2586/1, 2586/6, 3084, 3085, 3089, 3088, 3087, 3086, 3102, 3001 und 3005 der Gemarkung Hochdorf.

Der Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofsmais als Dorfgebiet dargestellt.

1.1.5.2. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, unterliegen den Grundsätzen der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Nach LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Ziele des LEP werden ausreichend gewürdigt. Eine mögliche Innenentwicklung zur geplanten Nutzung ist nicht möglich. Das Plangebiet ist bereits im FNP als Dorfgebiet dargestellt und schließt unmittelbar an die bereits bebaute Wohnbebauung an. Die Planung steht daher im Einklang mit den genannten Erfordernissen der Raumordnung.

1.1.5.3. Leitbild des Regionalplans Donau-Wald

Laut des Leitbildes des Regionalplans soll die Region zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden. Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.

1.1.5.4. Zweck und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen hauptsächlich für die Entwicklung von dringend benötigten Wohnbauflächen auf einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche geschaffen werden.

Die Aufstellung des B-Planes ermöglicht die Ausweisung von 4 neuen Bauparzellen, mit denen der Bedarf der ortsansässigen Familien in Fahrnbach abgedeckt werden soll. Im Zuge der Aufstellung des B-Plans soll außerdem die derzeit im Außenbereich gelegene bestehende Bebauung in den dargestellten Siedlungsbereich mit aufgenommen werden.

Der Gemeinde ist es wichtig, bauwilligen Familien die Möglichkeit zu geben, innerhalb ihrer Dorfgemeinschaft zu leben und zu deren Erhalt beizutragen, statt auf Bauplätze im Hauptort bzw. in anderen Dörfern ausweichen zu müssen. Dem Trend zur Abwanderung bauwilliger Familien und zur Überalterung der Bevölkerung möchte die Gemeinde entgegenwirken.

Die Flächen im Vorhabenbereich sind verfügbar und relativ ressourcensparend an die vorhandene Infrastruktur anschließbar. Es handelt sich somit um die einzigen entwickelbaren Flächen im Ortsteil Fahrnbach für neue Wohnbebauung.

Im Flächennutzungsplan entspricht die Fläche im Geltungsbereich bereits einem Dorfgebiet. Somit sind die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung bereits geschaffen.

1.1.5.5. Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Das geplante Gebiet soll als Dorfgebiet entwickelt werden, um den Bedarf von Fahrnbach nach Wohnbauland zu decken. Die neuen Wohnbauflächen entstehen durch Nachnutzung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen.

In Fahrnbach findet sich ein heterogenes Nutzungsmuster aus Wohnnutzung, landwirtschaftlichen Betrieben (davon noch einer mit Tierhaltung, ansonsten noch private Pferdehaltung), Gewerbe (Kfz-Werkstatt, Gaststätte) und Wohnnutzung. Im Planungsgebiet stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie die Verkehrsfläche der Kreisstraße REG 1 dar.

Die steile Böschungskante auf Flurnr. 3085 mit einem Bewuchs von größeren Feldgehölzen wie Kirschen, Birken und Bergahorn erfüllt eine gliedernde und gestaltenden

Funktion und muss gemäß entsprechender Darstellung im Flächennutzungsplan erhalten werden.

Im Umgriff des Planungsbereiches bleiben die dargestellten Entwicklungsziele des Landschaftsplans (Waldrand und gliedernde Grünfläche) bestehen. Er grenzt im Süden an bestehende Wohnbebauung und Nebengebäude. Im Westen steigt die bewaldete Hangflanke des Stadelbergs an. Im Norden und Osten erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (überwiegend Grünland). Durch den Planungsbereich führt die Kreisstraße REG 1, die Bischofsmais mit der Staatsstraße St 2135 nach Regen verbindet.

Auswirkungen auf den Verkehr

Von Fahrnbach besteht eine gute Anbindung an die Staatsstraße 2135 und damit an die Kreisstadt Regen sowie das Oberzentrum Deggendorf. Auch an das regionale Netz des öffentlichen Nahverkehrs ist Fahrnbach über eine Buslinie des RBO angebunden.

Die Ausweisung eines Dorfgebietes mit Wohnbebauung mit 4 Bauparzellen führt zu keiner nennenswerten Mehrbelastung der Staatsstraße 2135.

Die verkehrliche Anbindung der westlich der REG 1 liegenden neuen Parzelle hat über den bestehenden Weg Flurnummer 3085 zu erfolgen. Die Anbindung der östlich der REG 1 liegenden Parzellen ist so zu planen, dass die Parzellen möglichst über eine gemeinsame Zufahrt an die REG 1 angebunden werden.

Für bauliche Anlagen gilt entlang der REG 1 eine Anbauverbotszone von 15 m zum bituminösen Fahrbahnrand. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans muss verkehrstechnisch so erschlossen sein, dass er für Feuerwehr und Rettungsdienst im notwendigen Umfang zugänglich ist. Für die Bewirtschaftung der östlich angrenzenden Flächen ist ein Fahrtrecht über die Wohnbauparzellen geplant.

Weitere Auswirkungen werden im Umweltbericht abgehandelt.

Planerläuterungen zur Grünordnung

Der Grünordnungsplan zielt auf eine wirksame Ortsrandeingrünung im Übergang zur freien Landschaft sowie den langfristigen Erhalt des schutzwürdigen Baumbestands auf Flurnummer 3085. Außerdem sollen entlang der zwischen den Bauparzellen verlaufenden Kreisstraße in den Vorgärten insg. 5 straßenbegleitende Obsthochstamm-bäume gepflanzt werden. Neben der Straßenraumgestaltung dienen diese durch ihre raumbildenden und raumgliedernden Eigenschaften der Betonung des Innerortsbereichs, was hier am Ortseingang besonders wichtig ist.

Der Geltungsbereich befindet sich am Rand des Landschaftsschutzgebietes und überplant dieses in einem Überschneidungsbereich von ca. 2786 m². In der Bestandssituation ist der nördliche und westliche Teil des Überschneidungsbereiches jedoch bereits geprägt von Bebauung, Gartenanlagen sowie Verkehrsflächen. Im östlichen Geltungsbereich werden im Bereich des Landschaftsschutzgebietes lediglich private Grünflächen, teilweise mit Pflanzgeboten ausgewiesen, die gegenüber dem bestehenden Intensivgrünland eine Aufwertung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bewirkt.

1.2. Beschreibung des Plangebietes

1.2.1. Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Regen, nördlich der Ortschaft Fahrnbach am Ortsausgang Richtung Regen. Über die REG 1 steht eine kurze und gut ausgebaute Anbindung an den Gemeindehauptort Bischofsmais und der Kreisstadt Regen zur Verfügung. An deren Anbindung wiederum stehen gut ausgebaute, überregionale Anbindungen an die Autobahn A3 zur Verfügung.

Im Norden, Westen und Osten befinden sich landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Flächen im direkten Anschluss an das Planungsgebiet.

Südlich bindet die bestehende Wohnbaugemarkung von Fahrnbach an.

1.2.2. Gelände

Der Änderungsbereich liegt an einem Südostexponierten Hang, das Gelände fällt vom höchsten Punkt im Nordwesten (626 müNN) nach Südosten mit einer Neigung von 10 bis 13 % relativ steil ab

1.2.3. Orientierende Bodenerkundung

Eine Bodenerkundung im Geltungsbereich liegt nicht vor. Aussagekräftige Informationen über die Bodeneigenschaften sind daher nicht gegeben. Über die Beschaffenheit des Baugrunds hat sich der Bauwerber eigenverantwortlich zu kümmern. Eine Bebaubarkeit der Flächen ist jedoch generell gegeben.

1.2.4. Derzeitige Nutzung

Derzeit befindet sich auf dem Geltungsbereich eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche. Westlich der REG 1 werden die Flächen aktuell als Privatgarten sowie Lagerfläche für Holz, Baustoffe und Erdreich genutzt.

Die steile Böschungskante auf Flurnr. 3085 mit einem Bewuchs von größeren Feldgehölzen wie Kirschen, Birken und einem markanten Bergahorn erfüllt jedoch durchaus noch eine gliedernde und gestaltenden Funktion und gemäß entsprechender Darstellung im Flächennutzungsplan erhalten werden.

Im Umgriff des Änderungsbereichs bleiben die dargestellten Entwicklungsziele des Landschaftsplans (Waldrand und gliedernde Grünfläche) bestehen.

1.2.5. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.2.5.1. Städtebauliches Konzept

1.2.5.1.1. Bauliche Nutzung

Zur Erweiterung der Wohnbaufläche wird der komplette Bereich des rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 8 überplant. . Geplant sind derzeit 4 Parzellen für Einfamilienhäuser in Einzelgrößen von ca. 650 bis 1.390 m².

Es wird gleichzeitig eine intensive Eingrünung an der nördlichen und östlichen Grenze geplant. Außerdem ist ein trennendes Grün zwischen den Bauparzellen vorgesehen. Der best. Bewuchs auf der Böschungskante auf Flurnr. 3085 bleibt erhalten.

Der Umfang an Festsetzungen wird auf ein vertretbares Maß reduziert. Es werden nur geringe Vorgaben gestellt, um eine städtebauliche Ordnung zu erhalten. Das geringe Maß an Regulierungen wirkt späteren Abweichungsanträgen entgegen und ermöglicht eine gewünschte Durchmischung des Dorfgebietes. Somit kann eine lebendige, dörflich-ländliche Baukultur entstehen.

1.2.5.1.2. Auswirkungen der Planung

Auf die bereits im Bestand vorhandene äußere Erschließung kann zurückgegriffen werden. Zusätzliche Verkehrserschließungsmaßnahmen werden nicht benötigt, die bestehenden Einmündungen müssen z. T. ausgebaut bzw. erweitert werden

Mögliche negative Auswirkungen in Bezug auf die vorhandenen Schutzgüter werden im Umweltbericht abgehandelt und durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Durch die Erweiterung der Wohnbebauung wird die im Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet ausgewiesene Fläche ergänzt und findet am nördlichen Ende von Fahrnbach einen entsprechenden Ortsrand.

1.2.5.1.3. Verkehrserschließung

Erschlossen wird das einzelne Gebäude westlich der REG 1 liegend über den bestehenden Weg Flurnummer 3085. Die Anbindung der östlich der REG 1 liegenden Parzellen ist so zu planen, dass die Parzellen möglichst über eine gemeinsame Zufahrt an die REG 1 angebunden werden.

1.2.5.1.4. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser, Strom, Fernmeldeleitungen

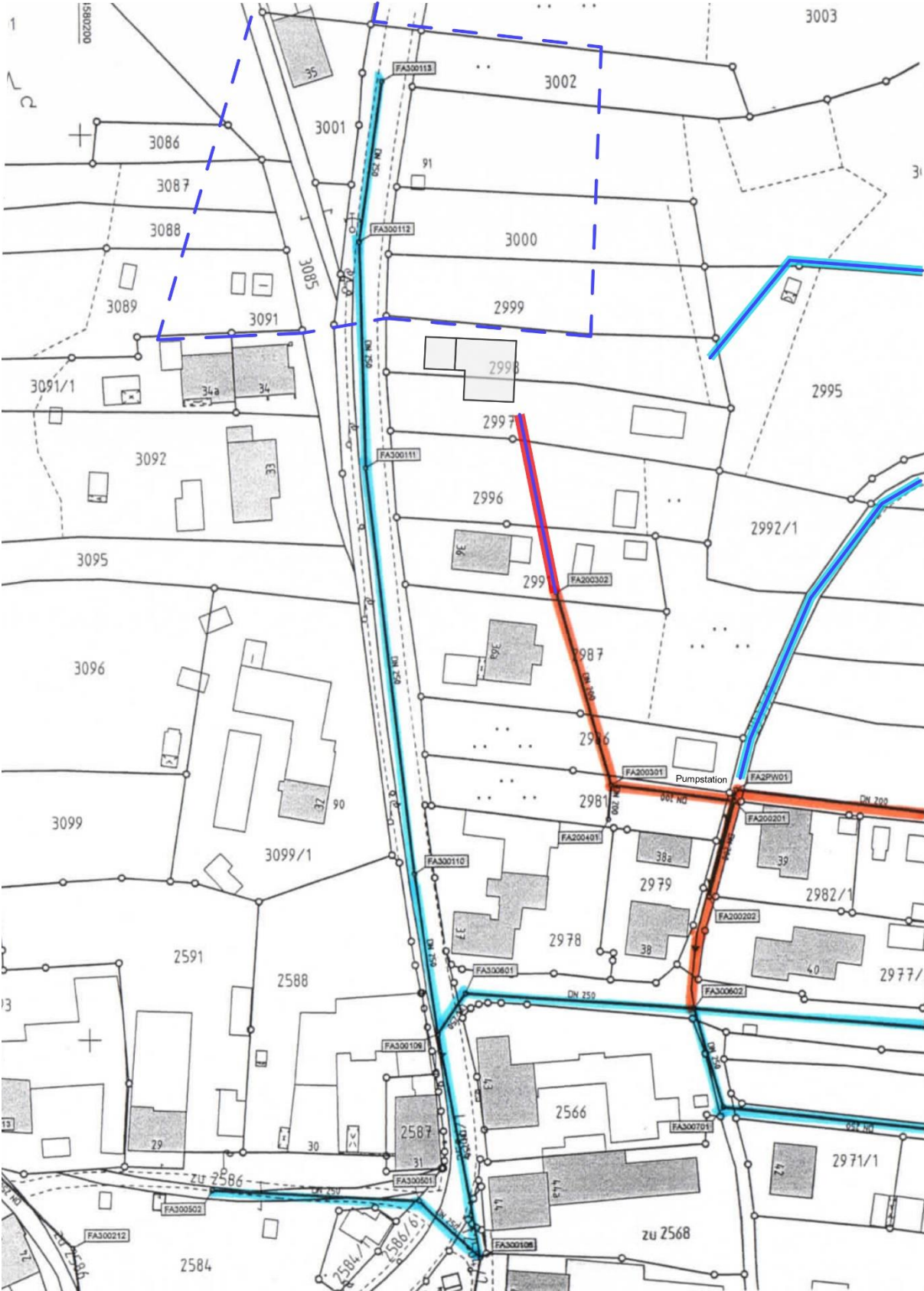
Die gesamte Kanalerschließung erfolgt im geplanten Trennsystem. Die Kanäle für die Parzellen 1-3 werden östlich des Baugebietes von Norden nach Süden geführt, an das best. Kanalnetz angeschlossen und über best. Pumpwerk der gemeindlichen Kläranlage Bischofsmais zugeführt. Die Dienstbarkeiten der Grundstückseigentümer sind vor Ausführung einzuholen.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt im eigenen Kanal/oder im Mischsystem und wird über den best. Regenwasserkanal dem Vorfluter zugeführt.

Für Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien einzuhalten.

Die Kanaltrasse wird östlich der Parzellen in Privatgrundstücken verlegt und an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

Kanalbestandsdaten im Geltungsbereich



Telekommunikationsnetz

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Außerdem ist auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG bzw. der LEONET GmbH entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB als zu belastende Fläche festzusetzen.

Oberflächenwasser

Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll nicht in den Mischwasserkanal geleitet werden. Das Oberflächenwasser ist, wenn möglich auf dem Grundstück zu sammeln und zu versickern bzw. zu verrieseln oder gesammelt einem Gewässer zuzuführen und abzuleiten.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz der Wasserversorgung Bayerischer Wald.

Stromversorgung, Telekommunikation

Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im Kundencenter des örtlichen Energieversorgers eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon, usw.) sollen unterirdisch erfolgen. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude sollen ebenfalls unterirdisch mit Erdkabel erfolgen. Die Versorgung im Planungsgebiet ist gesichert.

Grad der Versiegelung

Die privaten Fahrgassen und die Garagenzufahrten werden wasserdurchlässig gepflastert. Stellplätze können mit Schotterrasen bzw. Rasenfugenpflaster ausgeführt werden. Sonstige Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z. B. Stellplätze) werden wasserdurchlässig ausgeführt.

1.2.6. Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes werden detailliert im Umweltbericht unter dem Punkt 2.3.5 abgehandelt.

2. Umweltbericht

2.1. Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans WA Fahrnbach setzt die Gemeinde den Flächennutzungsplan um. Der Bebauungsplan weist 4 neuen Bauparzellen für Einfamilienhäuser am nördlichen Ortsrand von Fahrnbach aus.

2.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Zu berücksichtigen sind die **allgemeinen gesetzlichen Grundlagen** wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz und die Immissionsschutz-Gesetzgebung.

Die **Zielaussagen der Landes- und Regionalplanung** zur Siedlungsentwicklung lassen sich zusammenfassen in einer flächensparenden, nachhaltigen Siedlungsplanung unter besonderer Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und des demographischen Wandels (vgl. LEP 3.1 G).

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen vom landesplanerischen Innenentwicklungsziel sind zulässig, wenn die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Außerdem sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 z).

Landschaftsschutzgebiet: Die geplante Erweiterung des MD weist mögliche Bauflächen aus, auf einer Teilfläche von 2786 m² betrifft dies auch das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Die Voraussetzungen für eine Befreiung von dem Verbot einer planmäßigen Bebauung sind erfüllt:

- Die Bebauung ist nur geringfügig (z.B. zur Ortsrandabrundung), tangiert nur den Randbereich des Landschaftsschutzgebietes und stellt einen Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung auf das Landschaftsschutzgebiet dar.
- Das Schutzgebiet und der betroffenen Landschaftsbestandteil müssen durch die Bauleitplanung in ihrer Substanz unberührt bleiben.

- Diese Voraussetzungen sind im Vorhabenbereich erfüllt. An dem baulich vorbelasteten Ortsrand kann im Rahmen der Bauleitplanung durch eine wirksame Ortsrandeingrünung eine Aufwertung des betreffenden Landschaftsraumes erreicht werden.

Die einzelnen Befreiungen müssen im Rahmen der Bauanträge auf allen 4 Parzellen beantragt und vom Landratsamt erteilt werden. Dies ist auch bei sog. Freistellern zu beachten.

Der **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan** der Gemeinde Bischofsmais weist im überwiegenden Flächenanteil des Geltungsbereichs ein Mischgebiet Dorf aus. An seinem östlichen Rand fasst der Geltungsbereich auch einen Streifen mit ein, auf dem im Flächennutzungsplan das Ziel einer Ortsrandeingrünung dargestellt ist. Die grünordnerische Konzeption des Bebauungsplans setzt dieses Ziel durch entsprechende Festsetzungen um.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

2.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

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

Dabei werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren wie folgt unterschieden:

➤ Baubedingte Auswirkungen:

Vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse (temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustraße und Abstellflächen; Lärm, Staub u. Erschütterungen durch Baustellenfahrzeuge; Unfälle während der Bauarbeiten durch z.B. Leckagen von Tanks oder Verkehrsunfälle mit Baustellenfahrzeugen)

➤ Anlagebedingte Auswirkungen:

Dauerhafte Auswirkungen (durch Flächenumwandlung, Bodenverdichtung und -versiegelung, Zerschneidung von Lebensraumgefügen)

➤ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Wirkfaktoren, die durch den Betrieb der Anlage entstehen (Lärm, Erschütterung, Emissionen, Elektromagnetische Felder, Unfälle im Betrieb, Pflegemaßnahmen wie Unkrautbeseitigung, Gehölzarbeiten).

2.3.1. Schutzgut Boden

Beschreibung: Die von der Änderung betroffenen Flächen sind geprägt von anthropogen überprägter Braunerde, teils unter Dauerbewuchs (intensiv genutztes Grünland östlich der Kreisstraße, Gartennutzung und Lagerflächen südwestlich der Kreisstraße). In Teilbereichen ist der Boden im Änderungsbereich bereits versiegelt (Verkehrsflächen, bestehende Bebauung).

Auswirkung: Durch die Ausweisung als Dorfgebiet ist in Folge von möglicher Bebauung und der Anlage von Zufahrten grundsätzlich von einer Erhöhung des Versiegelungsgrades auszugehen. Der Boden wird damit in seiner Funktion als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf sowie in seiner natürlichen Ertragsfähigkeit beeinträchtigt. Baubedingt kommt es zu Belastungen durch Verdichtung und Lagerung. Als Minimierungsmaß-

nahme werden ausschließlich offenporige Befestigungen von Verkehrs- und Lagerflächen festgesetzt, somit bleibt die Versickerungsfähigkeit des Bodens zumindest bis zu einem gewissen Maß erhalten. Die Randbereiche des Geltungsbereichs werden als Grünfläche mit Gehölzpflanzungen als Dauerbewuchs angelegt.

Ergebnis: Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Boden		
baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
mittel	mittel	gering

2.3.2. Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung: Das Klima in Bischofsmais ist gemäßigt, aber kalt. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 6,4 °C, der Jahresniederschlag im Schnitt bei 964 mm. Kleinklimatisch handelt es sich um ein gut durchlüftetes Gebiet ohne wesentliche Funktion als Luftaustauschbahn.

Auswirkung: Aufgrund der Geringfügigkeit möglicher neuer Bebauung sowie der zusammenhängenden Freiflächen in der umgebenden Landschaft ist von einer geringfügigen Beeinträchtigung der groß- und kleinklimatischen Funktionen auszugehen. Mögliche bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind v.a. eine Erhöhung der Staubbelastung durch Baufahrzeuge und Verkehrsbewegungen. Andererseits bewirken die geplanten Hecken- und Baumpflanzungen eine Abkühlung sowie Verbesserung der Lufthygiene. Auch unterbleiben künftig bisher erfolgte Stoffeinträge in die Luft aus der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

Ergebnis: Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft		
baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
gering	gering	gering

2.3.3. Schutzgut Wasser

Beschreibung: Oberflächengewässer wie Teiche, Bäche oder Gräben, sind in dem Plangebiet nicht vorhanden. Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete oder wassersensiblen Bereiche betroffen. Baugrunduntersuchungen liegen keine vor, es kann jedoch von einem intakten Flurabstand zum Grundwasser ausgegangen werden.

Auswirkung: Ein Eindringen der Gebäude in den Grundwasserkörper ist selbst bei Unterkellerung nicht zu erwarten. Durch den höheren Verdichtungsgrad im Zuge einer Bebauung wird die Grundwasserneubildung gegenüber dem Istzustand beeinträchtigt.

Durch die festgesetzte Befestigung von Verkehrsflächen ausschließlich mit offenporigen Belägen bleibt die Versickerungsfähigkeit des Bodens und somit die Grundwasserneubildung zumindest bis zu einem gewissen Maß erhalten. Potentielle bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen können Stoffeinträge in das Grundwasser durch Fahrzeuge und Maschinen darstellen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist jedoch bei der geplanten Errichtung von Einfamilienhäusern nicht zu erwarten. Durch Ausbleiben der intensiven landwirtschaftlichen werden Einträgen aus Gülle oder Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser verringert oder ganz vermieden.

Ergebnis: Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut **Wasser**

baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
gering	gering	gering

2.3.4. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung: Das Plangebiet befindet sich in einer mittleren Höhe von ca. 620m üNN in der naturräumlichen Untereinheit „Regensenke“ des Bayerischen Waldes. Ein Teilbereich liegt in der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Westlich der Kreisstraße sind die ostexponierten Wiesenhänge unter intensiver Grünlandnutzung als Flächen geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit einzuordnen. Westlich der Kreisstraße handelt es sich um teilweise bereits bebaute Grundstücke mit gärtnerischer Nutzung unter hohem Anteil an nichtheimischen Ziergehölzen. Das noch unbebaute Grundstück zwischen Hausnr. 34 und 35 wird seit Jahren als Gartenfläche sowie als Lagerfläche für Holz und Baumaterialien genutzt. Auf der Flurnummer 3084 zweigt ein Schotterweg von der Kreisstraße ab, der in Richtung Nordwesten als Hohlweg den bewaldeten Stadelberg hinaufführt. Somit weist der überwiegende Flächenanteil westlich der Kreisstraße ebenfalls einen eher geringen naturschutzfachlichen Wert auf.

Auf der Flurnummer 3085 westlich des Schotterweges stocken entlang einer ca. 3 m hohen Steilböschung Feldgehölze jungen bis mittleren Alters und größere Laubbäume (Kirschen, Birken und ein markanter Bergahorn). Hier ist von einer mittleren Wertigkeit auszugehen.

Östlich des Änderungsbereichs befindet sich das Biotop *Nassfläche nördlich von Fahrnbach* (Biotop-Nr. 7044-1095-000), gleichzeitig auch als ABSP-Fläche (ABSP-Nr. B1095) verzeichnet. Gemäß der Biotopbeschreibung handelt es sich hierbei um eine

Geländemulde mit folgenden Biotoptypen: Binsenreiche Nasswiese, Großseggenried, artenreiches Extensivgrünland, feuchte und nasse Hochstaudenflur.

Nördlich des Änderungsbereichs befindet die Teilfläche Nr. 2 des Biotops *Hecken-, Rankenstrukturen um Fahrnbach und Dietrichsmais* (Biotop-Nr. 7044-0063-002), gleichzeitig auch als ABSP-Fläche (ABSPNr. B63.00.02) verzeichnet. Gemäß der Biotopbeschreibung handelt es sich um naturnahe Hecken entlang eines aufgelassenen Hohlweges.

Die Artenschutzkartierung enthält für den Änderungsbereich keine Nachweise. Ein Vorkommen europarechtlich geschützter bzw. landkreisbedeutsamer Tier- und Pflanzenarten ist aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung nicht zu erwarten.

Auswirkungen: Die Ausweisung als MD bedeutet im Eingriffsbereich in Folge von möglicher Überbauung den Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Baumbewuchs im Bereich der steilen Böschungskante westlich der Straße soll erhalten bleiben. Die beiden benachbarten Biotope sind durch Gehölzstrukturen von möglicher neuer Bebauung abgeschirmt und in ausreichender Entfernung. Somit sind erhebliche Auswirkungen auf Arten und Lebensräume, die über die bestehenden Vorbelastungen durch die Kreisstraße und vorhandene Bebauung hinausgehen, im Änderungsbereich sowie im Wirkraum des Vorhabens nicht zu erwarten. Durch die geplanten Hecken- und Baumpflanzungen werden neue Lebensräume geschaffen. Erhebliche Baubedingte Auswirkungen sind angesichts des geringen Artenspektrums nicht zu erwarten. Betriebsbedingt kann es zu Beeinträchtigungen von Insekten durch die Beleuchtung der Außenanlagen kommen.

Ergebnis: Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume		
baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
gering	gering	gering

2.3.5. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Erholung

Die reizvolle Landschaft um Fahrnbach weist eine hohe Bedeutung für naturgebundenen Tourismus und Naherholung gleichermaßen auf. Durch die Ortschaft und den Änderungsbereich selbst verlaufen Fahrradwege sowie der sog. *Böhmweg*, der zu einer der ältesten Verbindungen zwischen Donau- und Moldauregion zählt und heute als Fernwanderweg vermarktet wird.

Die Erholungsnutzung wird durch das geringe Ausmaß möglicher neuer Bebauung nicht beeinträchtigt.

Risiken für die menschliche Gesundheit durch Baumfall

Es stockt Wald im Sinne des BayWaldG westlich der von den Änderungen betroffenen Bereichen. Innerhalb der Baumfallzone (30 m) ist eine Gefährdung durch Baumfall oder Baumsturz für Eigentum, Leib und Leben gegeben. Eine Wohnbebauung ist grundsätzlich auch innerhalb der Baumfallzone möglich, wenn verstärkte Konstruktionen der Dach- und Gebäudeteile, welche zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, vorgesehen werden. Auflagen hierzu können im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden. Außerdem empfiehlt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Rahmen seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Fachstellenbeteiligung eine Haftungsausschlusserklärung für Sachschäden in der Folgeplanung.

Immissionen aus der Landwirtschaft

Innerhalb Fahrnbach besteht ein für Dörfer charakteristisches Nutzungsmuster aus landwirtschaftlichen Betrieben (davon hier nur noch ein aktiver Betrieb mit Rinderhaltung in Fahrnbach 45, ansonsten noch Pferdehaltung am östlichen Ortsrand), Gewerbe (Kfz-Werkstatt), Gastronomie und Wohnnutzung. Im Änderungsbereich selbst sowie daran angrenzend gibt es jedoch keine Tierhaltung. Konflikte Immissionen aus landwirtschaftlichen Geruchsschwerpunkten können somit ausgeschlossen werden.

Die von ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung ausgehenden Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) der benachbarten landwirtschaftlichen genutzten Grünland-Flächen sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bewohnern bzw. Bauwilligen zu dulden.

Verkehrslärm

Durch den Änderungsbereich führt die Kreisstraße REG 1. Die geplanten Parzellen für Wohnbebauung werden an die bestehende Kreisstraße herangeführt. Es handelt sich um eine ca. 6 m breite Innerortsstraße, die mit max. 50 km/h befahren wird.

Für die REG 1 wurde 2021 zwischen Bischofsmais und dem Anschluss an die St 2135 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 1222 Kfz/24 h ermittelt, mit etwa 3,4 % Schwerverkehr.

Eine überschlägige Berechnung des Verkehrslärms mit dem "dB-Rechner: lange Straße/DTV (staedtebauliche-laermfibel.de)" ergibt einen zu erwartenden Mittelungspegel von 63,5 dB(A) am Tag und 52,4 dB(A) zur Nachtzeit (6:00 bis 22:00 Uhr).

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DTV : i	1222	
Straßengattung: Landes-,Kreis- und Gemeindeverbind.-straßen ▾		60.2 dB(A)
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-3.5 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gußasphalte, Asphaltbetone ▾	i	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	%	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	6 m	
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	5 m	6.8 dB(A)
Boden- und Meteorologiedämpfung		0 dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht)	T 63.5 dB(A)	N 52.4 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 36 m einsehen können!		

Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Dorfgebiete mit 64 Dezibel (A) tags und 54 Dezibel (A) nachts können somit lt. überschlägiger Berechnung eingehalten werden. Dies entspricht jedoch nicht dem Vorsorgegrundsatz der Bauleitplanung mit den Orientierungswerten der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau: Die DIN 18005 gibt als Orientierungswert für Verkehrslärm im Dorfgebiet (MD) max. 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht an. Diese Orientierungswerte werden somit um 3,5 dB(A) am Tag und 2,4 dB(A) in der Nacht überschritten.

Zur Verminderung von Verkehrslärmeinwirkungen sind nach dem Schreiben des StMI/StMB vom 25.07.2014 Nr. IIB5-4641-002/10 zunächst die Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (Lärmschutzwand oder -wall) auszuschöpfen. Hiervon will die Gemeinde jedoch absehen, da die Kosten der Schutzmaßnahme nicht im Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen würde. Darüber hinaus werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild gesehen.

Um die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten, werden für die der Staatsstraße zugewandte Aufenthaltsräume bauliche Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) festgesetzt.

Der Bauherr kann auf Ebene der Ausführungsplanung lärmtechnische Untersuchungen beauftragen.

Das Straßenbauamt Passau weist darauf hin, dass evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen die Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen haben. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

Gewerbelärm

Im Umfeld des untersuchten Änderungsbereichs befinden sich keine lärmemittierenden Betriebe. Der Lagerplatz im westlichen Teil des Geltungsbereichs unterliegt rein privater

Nutzung für das Spalten und Lagern von Brennholz sowie von geringen Mengen an Baustoffen, ebenfalls für den privaten Gebrauch. Aus der privaten Nutzung des Lagerplatzes entsteht somit keine Konfliktlage im Dorfgebiet.

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Änderungsbereichs können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären zusätzlichen Verkehr auftreten.

Lärm während der Bauphase

Baubedingt ist mit Baustellenlärm zu rechnen.

Elektromagnetische Felder

Hochfrequenzanlagen: Gemäß Informationsportal der Bundesnetzagentur (Geobasis-DE / BKD 2017) befindet sich die nächste Mobilfunkanlage am südlichen Ortsrand von Bischofsmais in einer Entfernung von über 2 km.

Es verlaufen keine Niederfrequenzanlagen in der Nähe des Planbereichs. Die im rechts-gültigen Flächennutzungsplan vermerkte Freileitung besteht nicht mehr. Laut Auskunft der Bayernwerk Netz GmbH bestehen keine flächennutzungsplanrelevanten Anlagen des Unternehmens im Geltungsbereich.

Die in der 26. BImSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder werden somit nicht überschritten.

Ergebnis: Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch		
baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
mittel	gering	gering

2.3.6. Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Plangebiet liegt im Naturpark Bayerischer Wald, in Teilbereichen auch im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet. Der Planbereich weist zwar eine exponierte Lage auf, ist jedoch abgeschirmt durch vorhanden Bebauung sowie den Waldrand und Feldgehölzen entlang der Kreisstraße und somit kaum einsehbar. Das Plangebiet liegt im Naturpark Bayerischer Wald, in Teilbereichen auch im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet. Der östliche Planbereich ist von der Kreisstraße aus Richtung Norden einsehbar. Allerdings ist hier eine deutliche Vorbelastung des Landschaftsbildes durch fremdländische Baustile, einen weithin sichtbaren Transformatorenturm und eine defizitäre Ortsrandeingrünung erkennbar (s. Foto unten).



Foto: Ansicht Ortsrand in der Annäherung von Norden

Der Änderungsbereich westlich der Kreisstraße ist im Landschaftsplan als gliedernde Grünfläche eingetragen. Allerdings sieht die Gemeinde diese Funktion der Grünfläche im überplanten Gebiet als nicht mehr erfüllt. Die Fläche wird als Privatgarten sowie Lagerfläche für Holz, Baustoffe und Erdreich genutzt. Das Grundstück ist mit nicht heimischen Ziergehölzen und Koniferen bepflanzt. Durch die mit Feldgehölzen bestockte steile Böschungskante auf Flurnr. 3085 ist das Grundstück von keiner Seite einsehbar. Durch die auf drei Seiten bestehende benachbarte Bebauung liegt die Fläche weder am Ortsrand, noch ist hier eine Gliederung der Siedlungsteile erwünscht. Vielmehr soll durch die Änderung ein Siedlungszusammenhang und eine Geschlossenheit des Siedlungsbereichs erreicht werden.

Östlich der Kreisstraße ist der Änderungsbereich frei von Grünstrukturen (Gehölzen). Eine Ortsrandeingrünung zur Einbindung in die freie Landschaft nach Osten durch Grünstrukturen ist nicht vorhanden. Vielmehr wird der Ortsrand hier bislang von dem Transformatorenturm und fremden Baustilen (Toskanavilla) geprägt.

Auswirkung: Die fingerförmige Fortsetzung der Bebauung entlang der Straße wird sich für das Orts- und Landschaftsbild negativ auswirken. Allerdings handelt es sich, wie oben beschrieben, im überplanten Bereich um einen defizitären Ortsrandbereich. Durch die Festsetzung von wirkungsvollen Eingrünungsmaßnahmen im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans kann darauf hingewirkt werden, eine kulturräumtypische Eingrünung als Übergang zwischen Dorf und freier Landschaft zu entwickeln.

Aufgrund der Hangneigung sind übermäßige Erdbewegungen und künstliche Plattformen für die Gebäude zu befürchten. Diese werden allerdings durch die Festsetzung von Hanghäusern und Maximalhöhen für Böschungen und Stützmauern minimiert.

Ergebnis: Bei geringer Wertigkeit des Istzustandes ist durch die geplante Änderung von einer geringer bis mittlerer Erheblichkeit mit möglichen positiven Auswirkungen hinsichtlich Grünstrukturen und Ortsrandeingrünung auszugehen.

Ergebnis: Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut **Landschaft**

baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
gering	gering	gering

2.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter (Baudenkmal, Bodendenkmal, Ensemble oder landschaftsprägende Denkmal) sind im Änderungsbereich nicht betroffen.

2.3.8. Wechselwirkungen

Die oben beschriebenen Schutzgüter befinden sich naturgemäß untereinander in einem stark vernetzten Wirkungsgefüge und beeinflussen sich auf komplexe Weise gegenseitig. Im Wesentlichen ergeben sich aus der Überbauung und der daraus resultierenden Bodenzerstörung Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, auf Lebensräume von Flora und Fauna sowie auf das lokale Klima. Die Pflanzung von Gehölzstrukturen zur Durchgrünung und Eingrünung des Siedlungsgebietes (Schutzgut Landschaft) schafft gleichzeitig neue Lebensräume und ergänzt idealerweise den Biotopverbund in der Umgebung vorkommender Waldgebiete und Waldränder (Schutzgut Tiere und Pflanzen). Darüber hinaus bilden mögliche Gehölzstreifen zur Eingrünung des Siedlungsrandes bis zu einem gewissen Maße einen Schutz vor Wind und Einträgen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und wirken sich somit auf das Schutzgut Klima und das Schutzgut Mensch aus.

Insgesamt sind die Belastungen durch Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen, innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs als gering zu bewerten.

2.4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die geplante Ausweisung von 4 Bauparzellen unterbleiben, bliebe die gegenwärtige Nutzungsmischung aus landwirtschaftlicher und Garten-/Lagerflächen bestehen. Der Druck auf alternative Flächen um Fahrnbach würde erhöht mit möglicherweise schwerer wiegenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft.

Finden ortsansässige junge Familien keine Möglichkeit, in ihrem Dorf ein eigenes Wohnhaus zu errichten, würden einige auf andere Ortschaften ausweichen müssen - mit entsprechend nachteiligen Auswirkungen auf die sozialen Strukturen und die Dorfgemeinschaft.

2.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

2.5.1. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (gem. Anlage 2 des Leitfadens)

Um die Beeinträchtigung der Schutzgüter möglichst gering zu halten sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung vorgesehen. Diese Maßnahmen sind rechtlich verbindlich gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen.

- Erhalt und Sicherung des schutzwürdigen Baumbewuchses im Bereich der steilen Böschungskante westlich der Straße auf Flurnummer 3085 (Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Boden, Schutzgut Landschaftsbild)
- Anpassung der Bauweise an das Gelände durch Festsetzung von Hanghäusern und Maximalhöhen für Böschungen und Stützmauern (Schutzgut Landschaftsbild, Schutzgut Boden)
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Festsetzung von offenporigen Befestigungen auf Verkehrsflächen, Terrassen und Stellplätzen. (Schutzgut Wasser, Schutzgut Boden)
- Verbot tiergruppenschädigender Sockelmauern bei Zäunen (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausweisung einer zusätzlichen Grünfläche im Norden mit heimischen Laubsträuchern zur Eingrünung des Siedlungsrandes sowie zur Schaffung von Verbundstrukturen zwischen Waldrändern im Westen und den Heckenbiotopen im Osten (Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Festsetzung von Hausbäumen zur Durchgrünung des Straßenraums, Förderung der Biodiversität und Kühlung der Umgebungstemperatur (Schutzgut Landschafts/Ortsbild, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima)
- Zur Verminderung von Verkehrslärmeinwirkungen auf die geplante Wohnnutzung werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (Schutzgut

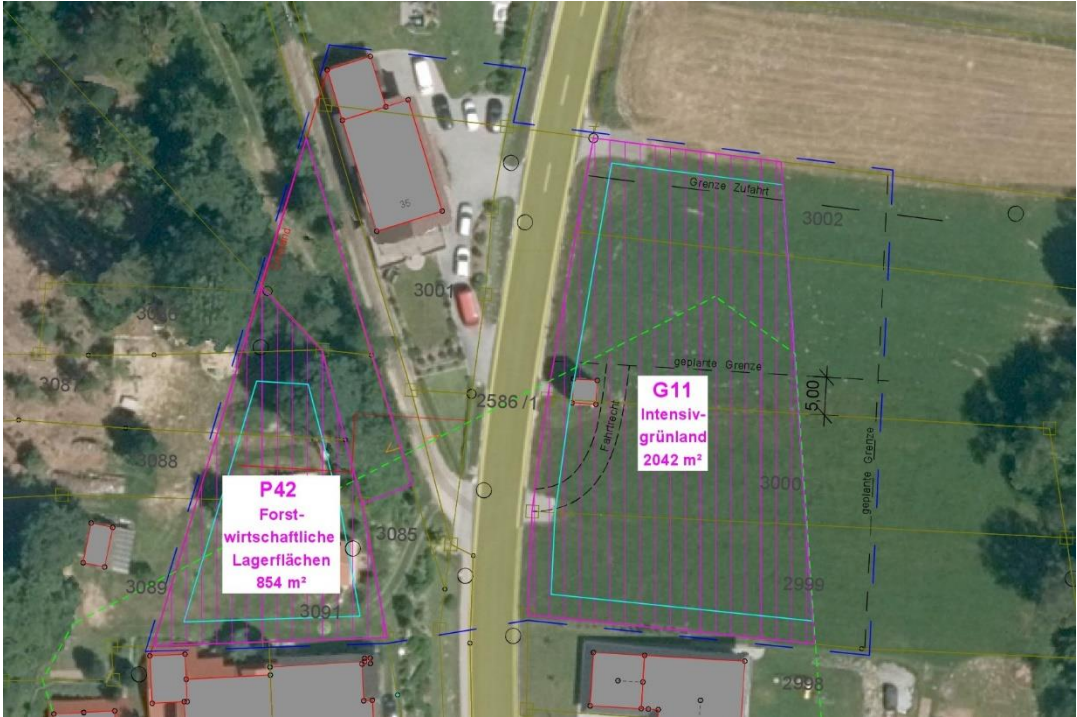
Mensch): An den der Kreisstraße (REG 1) zugewandten Gebäudeseiten sind die Fenster der Wohn-/Schlaf- und Büroräume als Fenster der Schallschutzklasse III auszuführen. Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in der straßenzugewandten Fassade belüftet werden müssen, sind mit schallgedämmte automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten.

2.5.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Da in Folge von möglichen Baumaßnahmen Eingriffe und Veränderungen in die Gestalt und Nutzung der Grundflächen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbildes zu erwarten sind, ist nach § 8a Abs. 1 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuhandeln.

Ermittlung der Eingriffsfläche

Als Eingriffsfläche werden innerhalb des Geltungsbereichs die Bereiche angesetzt, in denen die Anlage neuer Baugrundstücke geplant ist. Bereits bebaute Grundstücke, bestehende Verkehrswege werden nicht zur Eingriffsfläche gerechnet. Auch zum Erhalt oder zur Neuanlage festgesetzte Grünflächen werden nicht als Eingriff gewertet, da hier gegenüber dem Ausgangszustand keine Abwertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild stattfindet. Gemäß untenstehender Flächenaufstellung ergibt sich somit eine Eingriffsfläche von $(854 \text{ m}^2 + 2042 \text{ m}^2 =) 2896 \text{ m}^2$.



ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSERFORDERNISSES

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland (G11)	2042	3 ¹	0,3 ²	1838
Forstwirtschaftliche Lagerflächen (P42)	854	3 ¹	0,3 ²	769
Summe				2607
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung		
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünflächen durch Pflanzung von mind. 4 Hochstamm-Obstbäumen oder Laubbäumen im Änderungsbereich	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	<i>Festsetzung im BPL als Planzeichen und als textliche Festsetzung</i>		
Summe (je Vermeidungsmaßnahme 5 %, max. 20 %)		5 % (130 WP)		
Summe Ausgleichsbedarf (WP) (nach Abzug von 5 %)		2477		

¹BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (1-5 WP) werden pauschal mit 3 Wertpunkten (WP) bewertet.

²Bei Eingriffen in der Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ: Beeinträchtigungsfaktor = GRZ

➤ Somit ergibt sich ein **Ausgleichserfordernis von 2477 Wertpunkten.**

BESCHREIBUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHME

Zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird entlang des östlichen Geltungsbereichs die Pflanzung einer freiwachsenden Feldhecke aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Die Ausgleichsfläche wird bislang als Acker bewirtschaftet und kann durch die geplante Maßnahme maßgeblich aufgewertet werden.

Die Neuanlage und Entwicklung von Feldhecke oder Streuobstreihe wird sich wie folgt auswirken:

- Schaffung eines Lebensraums und einer Vernetzungsstruktur für Vögel, Kleinsäuger und Insekten
- Integration der Neubebauung in das Landschaftsbild
- Kompensation Schutzgut Wasser – Verminderung des Oberflächenabflusses, Verbesserung der Rückhalte- und Speicherfunktion
- Kompensation Schutzgut Klima/Luft – Schaffung von klimarelevanten Strukturen
- Kompensation Schutzgut Landschaftsbild – Schaffung von dorftypischen Strukturen

ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DES AUSGLEICHSUMFANGS für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume nach Wertpunkten:

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung ¹	Entsiegelfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	B112 oder B313	Mesophile Hecke mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten oder Ostbaumreihe mit einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	10 oder 10 ²	354	7	0	2478
Summe										2478

¹ Differenz aus Ausgangszustand (in WP) und Prognosezustand (in WP)

² aufgrund der Entwicklungszeit Abzug von 2 WP (Timelag)

- **Somit ergibt sich ein Ausgleichsumfang von 2478 Wertpunkten.** Das Ausgleichserfordernis von 2477 Wertpunkten wird damit erfüllt.

Gemäß Leitfaden kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Das Schutzgut Arten und Lebensräume bildet in diesem Fall die verschiedenen biotischen und abiotischen Einzelfunktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken summarisch als Indikator ab. Vom Regelfall abweichende Umstände sind nicht erkennbar.

Es sind somit keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

2.6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde will bauwilligen Familien die Möglichkeit zu geben, innerhalb der gewachsenen Dorfgemeinschaft zu leben und zu deren Erhalt beizutragen, statt auf Bauplätze im Hauptort bzw. in anderen Dörfern ausweichen zu müssen. Die Gemeinde ist bemüht, auch im Außendorf Fahrnbach weitere Innenentwicklungspotentiale nutzbar zu machen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wurde eine ausführliche Untersuchung alternativer Standorte angestellt. Im Ergebnis vereinigten die in vorliegendem Bebauungsplan konzipierten Bauparzellen die meisten Vorteile.

2.7. Monitoring

Das Monitoring wird durch die Gemeinde Bischofsmais durchgeführt. Es umfasst die Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und der Grünflächen mit ggf. Anpassung der Flächenpflege. Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das Monitoring ist in 3-jährigen Abständen durchzuführen. Die Pflicht des Monitorings ist erfüllt, wenn der angestrebte Zielzustand erreicht ist.

2.8. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Eingriffsregelung wurde nach dem neuen Leitfaden vom 15.12.2021, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr erstellt. Die Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ.

Wesentliche Grundlage für die Bestandsbewertung bildete eine Geländeerhebung im Oktober 2022. Hierbei wurden die Biotopstrukturen und Nutzungen im Geltungsbereich sowie in dessen Umfeld erfasst.

Des Weiteren wurden für die im Bereich enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen folgende Grundlagen ausgewertet und berücksichtigt:

- Artenschutzkartierung des Bayerisches Landesamtes für Umweltschutz
- Biotopkartierung Bayern Flachland des Bayerisches Landesamt für Umweltschutz
- Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Bischofsmais.

Zurückgegriffen wurde ferner auf Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Bayernatlas plus) sowie des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIN-Web).

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Hier erfolgte eine Potentialabschätzung aufgrund der Habitatstruktur. Defizite verbleiben bei der Einschätzung der Schutzgüter Grundwasser und Boden, da keine Baugrunduntersuchung vorliegt.

2.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans setzt die Gemeinde Bischofsmais den Flächennutzungsplan um und stellt am nördlichen Ortsrand des Außendorfs Fahrnbach 4 Bau-parzellen für Einfamilienhäuser zu Verfügung, um vorrangig den örtlichen Bedarf zu decken.

Die überplanten Flächen werden in der Bestandsbewertung als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (bestehende Überbauung, Intensivgrünland, intensive Nutzung als Verkehrs- und Lagerfläche, intensiv gepflegter Sportrasen) eingestuft. Die Auswirkungen sind aufgrund der Bestandsvorgaben insgesamt als gering bis mittel eingestuft.

Der bestehende Baum- und Strauchbewuchs der Steilböschung westlich der Straße wird durch zeichnerische und textlich Festsetzung erhalten und gesichert. Durch eine wirkungsvolle Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft nach Osten und Nordosten soll ein kulturraumtypischer sowie ökologisch wertvoller Ortsrand geschaffen werden und damit die defizitäre Eingrünung des bestehenden Ortsrandes verbessert werden. Im Rahmen des Bebauungsplans und der damit verbundenen Eingriffsregelung besteht die Chance, die defizitäre Durchgrünung und Eingrünung des bestehenden Ortsrandes zu verbessern.

Im Umweltbericht werden die zu erwartenden planungsbedingten Umweltauswirkungen untersucht. Im Ergebnis werden ausschließlich Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit festgestellt.

Schutzgut	Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut		
	baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
Boden	mittel	mittel	gering
Wasser	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering
Arten u. Lebensräume	gering	gering	mittel
Schutzgut Landschaft	gering	gering	gering
Mensch	mittel	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen		

Nach Bewertung des Ausgangszustand und Untersuchung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf alle Schutzgüter ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 2477 Wertpunkten. Der Ausgleich erfolgt durch Pflanzung einer mind. 6 m breiten Feldhecke entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Durch die beschriebene Ausgleichsmaßnahme ist ein Ausgleich für alle Schutzgüter gegeben. Ein darüber hinaus gehender Ausgleich ist nicht notwendig.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1. Art und Maß der Baulichen Nutzung

3.1.1. Art der Baulichen Nutzung

Allgemein:

Die Abstandsflächenregelung ist gem. Art. 6 Abs. 5 Bayerischer Bauordnung anzuwenden.

Dorfgebiet, Dörfliches Wohngebiet (MD) nach § 5 und 5a, BauNVO

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Pro Parzelle können im dafür vorgesehenen Baufenster durch das Hauptgebäude überbaut werden.:

Grundflächenzahl (GRZ) gem. BauNVO §19: 0,30

Geschossflächenzahl (GFZ) gem. BauNV §20: 0,50

3.1.3. Bauweise und überbaubare Flächen

Die Bauweise, wird nach §22 (4) BauNVO als offene Bauweise festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der jeweiligen Bauparzellen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch bauliche Anlagen (Haupt- und Nebengebäude und Anbauten) nicht überschritten werden.

3.2. Gestaltung der baulichen Anlagen

3.2.1. Baukörper:

Max. traufseitige Wandhöhe: 6,50 m

Bei Errichtung von Hanghäusern, d. h., wenn talseits das Neugelände auf Höhe der Unterkante des Untergeschosses geführt wird, gilt: talseitig 9,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem talseitigem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zur OK Attika. Die Wandhöhe ist mittig des Gebäudes zu bestimmen.

Dachform und Dachneigung:

Sattel-, Walm, Zeltdach:

Dachneigung 18° - 32°

Pultdach:

Dachneigung 5° - 12°

Flachdach

Allgemein:

Die Firstrichtung des Hauptdaches muss in Längsachse des Gebäudes verlaufen.

Bei Pultdächern muss die Dachneigung dem Hang folgen.

Kniestock:

Fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bis Oberkante Pfette, gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden zulässig.

Dachgaube, Quergiebel:

Zulässig sind nur Dachgauben bei Sattel- und Walm-Dächern mit mind. 18° Dachneigung.
Max. 2 Gauben je Dachseite und Gebäude.

Der Abstand benachbarter Gauben zueinander muss mind. 1,50 m betragen.
Der Abstand der Gauben zum Dachrand muss mind. 2,00 m betragen

Ein Quergiebel pro Dachfläche ist zulässig, Lage im mittleren Drittel der Dachfläche, mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge. Der First Des Quergiebels ist mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches anzuordnen.

Hanghäuser:

Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe anzuwenden (Hangbauweise)

Bauliche Schallschutzmaßnahmen:

An den der Kreisstraße (REG 1) zugewandten Gebäudeseiten sind die Fenster der Wohn-/Schlaf- und Büroräume als Fenster der Schallschutzklasse III auszuführen.

Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in der straßenzugewandten Fassade belüftet werden müssen, sind mit schallgedämmte automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten.

Die Maßnahmen zum baulichen Schallschutz sind vom Bauwerber zu tragen.

3.2.2. Bauweise, Baugrenzen

Im Baugebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaus zulässig.

Untergeordnete Hausanbauten

wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze hinaus zulässig. Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

3.2.3. Garagen und Nebenanlagen

Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräteräume sind mit einem Sattel, Walm, Pult- oder Flachdach auszuführen.

Sonstige Nebengebäude sind bis zu 50 m³ umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Innerhalb der im Plan dargestellten Anbauverbotszone gilt diese Regelung nicht.

Die Breite der Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen wird auf max. 7,50 m pro Bauparzelle beschränkt.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonpflaster).

Die Zufahrten zum Grundstück sind plangemäß anzulegen, übersichtlich auszubauen und senkrecht in die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße einzuführen. Sie sind auf mind. 5 m Länge abzulegen.

Wandhöhe:

max. zulässige Wandhöhe: 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplanten talseitigem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.

Bei einer mittleren Wandhöhe von max. 3,00 m ist die Garage gem. BayBO Art. 6 Abs. (7) abstandsflächenfrei und kann an die Grenze gebaut werden.

Dachneigung:

Sattel-, Walm, Zeltdach: Dachneigung 18° - 32°

Pultdach: Dachneigung 5° - 12°

Flachdach

3.2.4. Gelände

Geländeveränderung Geländeangleichungen sind als Aufschüttungen oder Abgrabungen bis maximal 1,5 m zulässig. Die Böschungen dürfen nicht steiler als 1 : 1,5 geneigt sein, dabei sind die Übergänge landschaftsgerecht weich auszumodellieren. Böschungen auf den privaten Baugrundstücken sind entlang der öffentlichen Straße und Wege mind. 0,5 m von der Grenze abzurücken. Erdwälle sind unzulässig.

Stützmauern Aufschüttungen und Abgrabungen können durch Trockenmauern und Findlingsmauern aus kleinformatigem Naturstein ohne Verwendung des Werkstoffs Beton bis zu einer Höhe von 1,0 m abgestützt werden. Stützmauern aus Betonbauteilen sind nicht zulässig.

Oberflächenwasser: Nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Hofflächenwasser sind soweit möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Für eine Verrieselung ist die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds mittels Sicker-test nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B zu überprüfen. Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte,

sind Anlagen zur Rückhaltung vorzusehen, wie der Einbau einer Zisterne, eines Teiches oder einer Rigole mit mindestens 4 m³ Fassungsvermögen, sodass der Regenwasserabfluss verlangsamt wird. Eine Drossel mit einer Leistung von 1,5 l/s ist einzubauen. Der Überlauf wird an den östlich des Geltungsbereichs liegendem Vorfluter zugeführt.

Anfallendes Niederschlagswasser ist für die gärtnerische Nutzung zu sammeln und das Überwasser vor Ort nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 zu versickern. (von Nienhaus) bzw. einem Gewässer zuzuführen.

Schmutzwasser Schmutzwasser der Privatgrundstücke ist über Revisionsschächte an die örtliche Kanalisation anzuschließen.
Die Grundstückseigentümer sind aufgrund der Entwässerungssatzung der Gemeinde verpflichtet, einen Revisions-/Kontrollschacht auf ihrem Grundstück zu errichten und sich gegen einen Rückstau des Abwassers zu schützen.

3.2.5. Einfriedungen

Höhe: max. 1,50 m ab OK fertiges Gelände
Abstände: Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen und angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von der Grundstückstrenze abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Streifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.
Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

3.2.6. Gartengestaltung

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (siehe Vorschlag Pflanzliste). Schottergärten sind unzulässig.

3.2.7. Bauvorlagen

Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urgelände ist ebenfalls darzustellen. Höhenkoten sind nachzuweisen.

3.3. Grünordnerische Festsetzungen

3.3.1. Gestaltung und Bepflanzung der Grünflächen

Gehölzerhalt auf Flurnr. 3085 Auf der durch Planzeichnung gekennzeichneten Grünfläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der bestehende schützenswerte Gehölzbewuchs entlang der Steilböschung auf Flurnummer 3085 (Teilfläche) zu erhalten und zu sichern.

Ortsrandeingrünung Der nördliche Siedlungsrand auf Flurnr. 3022 ist zur Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft gemäß Plandarstellung mit einer freiwachsenden, mind. 3 m breiten Feldhecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern zu begrünen (Laubbäume Stammumfang mind. 10-12 cm, Sträucher mind. 2xv, Höhe 100/150 cm, Pflanzdichte 2Stk./m). Alternativ ist auch eine Begrünung mit einer Obstbaumreihe möglich (Hochstämme, für die Region geeignete Obstbaumarten, Stammumfang mind. 10-12 cm, Pflanzabstand 8 m).

Gestalt. Privatgärten Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Art. 7, BayBO). Die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasen ist unzulässig.

Mindestens 15 % der Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten, grünlaubigen, freiwachsenden Gehölzen zu bepflanzen.

Nicht zulässig sind ferner alle nicht heimischen Koniferen-Arten und Sorten (z.B. Zypressen, Thujen, Blaufichten, ...), sowie für Bäume alle Trauer-, Hänge-, Krüppel- und buntlaubigen Formen natürlich wachsender Gehölze.

Zwischen der Kreisstraße und der geplanten Bebauung ist ein Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan in geeignetem Maßstab beizufügen, der mind. 2 Geländeschnitte enthält, von denen einer den Anschluss zur Erschließungsstraße darstellt. Aus dem Plan müssen die Pflanzmengen, das Verhältnis von Zier- und Wildarten je Abschnitt und die jeweilige Pflanzdichte (Pflanzabstände) eindeutig hervorgehen.

Einfriedungen Einzäunungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Als Hausbaum werden mind. 1 Baum pro Parzelle festgesetzt. Dafür sind Bäume erster Ordnung oder Obsthochstämme zu verwenden. Die zulässigen Arten sind den Artenlisten zu entnehmen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann eine Abweichung im Standort zugelassen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Sichtdreieck Die Sichtverhältnisse in den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraße sowie die Ausfahrtsbereiche der Grundstücke sind von jeder Bepflanzung, Bebauung und sonstigen Ablagerungen über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Hierzu zählen u.a. Wälle, Zäune aller Art, Stapel, Haufen, Stellplätze und sonstige Gegenstände. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Bäume sind bis 2,5 m über Straßenoberkante auszuasten.

Umsetzung u. Pflege Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend art- und größengemäß zu ersetzen.

3.3.2. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf ist durch Pflanzmaßnahmen entlang des östlichen Siedlungsrandes auf der durch Planzeichen als Ausgleichsfläche gekennzeichneten Fläche zu erbringen.

Geeig. Maßnahmen: - Die Pflanzung einer mind. 3-reihigen, freiwachsenden Hecke aus mind. 5 verschiedenen standortheimischen Laubgehölzen im Pflanzabstand von jeweils 1,5 m. Ziel: Etablierung von mesophilen Gebüsch/Hecken (B112)

oder

- Die Pflanzung von mind. 1 Reihe Obstbaumhochstämmen (alternativ standortheimische Laubbäume) im Pflanzabstand von jeweils 5 bis 10 m. Entwicklungsziel: Etablierung einer Baumreihe mit einheimischen, standortgerechten Arten (B313). Zur Entwicklung einer artenreichen extensiv genutzten Streuobstreihe wird auf dem Pflanzstreifen eine regelmäßige 1-2-malige Mahd/Jahr nach dem 16.06. festgesetzt. Das Mähgut ist jeweils nach der Mahd bzw. dem Heuen von der Fläche zu entfernen.

Geeignete Arten und Mindestpflanzqualitäten sind den untenstehenden Pflanzlisten zu entnehmen.

Umsetzung: Die Ausgleichsfläche ist spätestens in der Pflanzperiode nach Herstellung des Rohbaus herzustellen, vor Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

Pflege: Hecken sind alle 5-10 Jahre auf den Stock setzen. Liegendes Totholz, Stümpfe sowie Gesteinsbrocken können erhalten bleiben. Pflege und Rückschnitte sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

Für Obstbäume sind regelmäßige fachgerechte Pflegeschnitte sicherzustellen.

Auf Düngemittel, Pflanzenschutzmittel oder Kalkung ist zu verzichten.

3.3.3. Pflanzenlisten

Für Neupflanzungen sind folgende Gehölzarten und –qualitäten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Pflanzmindestqualität:	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Bäume II. und III. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Salix spec.	Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Pflanzmindestqualität:	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang ab 10 cm

Obstbäume:

Sorten nach Empfehlungsliste des Kreisfachberaters für Gartenbau am Landratsamt Regen

Pflanzmindestqualität:	Hochstamm, Stammumfang ab 7 cm
------------------------	-----------------------------------

Obstbäume

Arten:	Es sind lokalklimatisch geeignete Sorten, einschließlich Wildobstarten, nach Wahl und Empfehlungsliste des Kreisfachberaters für Gartenkultur und Landschaftspflege am LRA Regen zu verwenden.
Pflanzmindestqualität:	Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm o. 14-16 cm

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Heimische Strauchrosen
Salix spec.	Strauch-Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Pflanzmindestqualität:	Sträucher, 3-triebzig, 2 x verpflanzt, Höhe ab 100 cm

3.4. Textliche Hinweise

3.4.1. Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen:

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

3.4.2. Denkmalschutz:

Es ist grundsätzlich auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten sich dennoch bei Erdarbeiten zutage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde finden, sind diese umgehend dem Landratsamt Regen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden-

3.4.3. Gebäude / Wasserversorgungsanlage:

Die Gebäude sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Bei Baueingabe ist ein Plan als Geländeschnitt beizulegen. Die Darstellung des Urgeländes sowie des geplanten Geländes und Gebäudes ist erkennbar und nachweisbar (Höhe ü. NN) darzustellen.

3.4.4. Landwirtschaftliche Immissionen:

Die von der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ausgehende Immissionen (v.a. Geruch, Lärm, Staub) sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinnen einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Bewohnern bzw. Bauwilligen als Bestand zu dulden.

3.4.5. Grenzabstände Landwirtschaft:

Folgende Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten:

Bei Eingrünungen mit Gewächsen bis 2 m Wuchshöhe 0,5 m

Bei Eingrünungen mit Gewächsen über 2 m Wuchshöhe 2,0 m

Bei Baumpflanzungen mind. 4,0 m

Auf eine Bepflanzung mit Hochstämmen soll im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden

3.4.6. Brandschutz:

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der Din 14090 entsprechen. Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so anzulegen, dass ein Förderstrom von mind. 48 m³/h über 2 Stunden bei einem Fließdruck nicht unter 2,5 bar im Umkreis von 300 m vorliegt. Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen untereinander darf nicht größer als 120 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

3.4.7. Befreiungsantrag Landschaftsschutzgebiet

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet müssen im Rahmen der einzelnen Bauanträge auf allen 4 Parzellen Befreiungen von dem Verbot einer planmäßigen Bebauung beantragt und vom Landratsamt erteilt werden. Die Voraussetzungen für eine Befreiung sind erfüllt. Dies ist auch bei sogenannten Freistellern zu beachten.

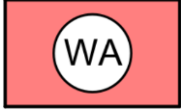
3.4.8. Hang- und Schichtwasser:

Bei Geländeeinschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

4. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§5 Abs. 2. Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

	Allgemeines Wohngebiet
---	------------------------




2. Maß der baulichen Nutzung

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

0,30	max. zulässige Grundflächenzahl
0,50	max. zulässige Geschossflächenzahl
O	offene Bauweise

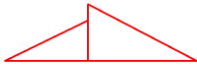

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



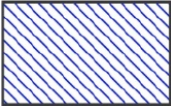

	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze Die Abstandsflächen nach §6 BayBo sind einzuhalten
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (Nebengebäude sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig)

4. Verkehrsflächen

§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB




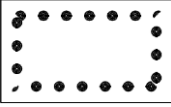
	Sichtdreieck Die Sichtflächen sind von jeder Sichtbeeinträchtigung ab Einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.
	Grundstückzufahrt

5. Sonstige Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Geplante Grundstücksgrenze
	15 m Anbauverbotszone, Garagen sind davon befreit
	Bauliche Schallschutzmaßnahmen gem. Punkt 3.2.1 der textlichen Festsetzungen.

6. Planliche Festsetzungen zur Grünordnung

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

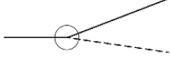
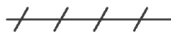

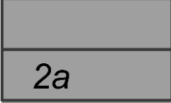



	Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Bäume - Anpflanzen
	Sträucher - Anpflanzen
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

GRÜNFLÄCHEN

(§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Private Grünfläche
---	--------------------

5. PLANLICHE UND TEXTLICHE HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Aufzulösende Grundstücksgrenzen
501/1	Flurnummern
	Parzellennummer
	Best. Gebäude
	Kabeltrasse 20-kV-Leitung
	Grenze Landschaftsschutzgebiet – nachrichtlich übernommen
	Wasserentnahmestelle (Überflurhydrant)

6. VERFAHRENSVERMERK

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Gemeinde Bischofsmais hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "MD Fahrnbach Nord" gemäß § 13 BauGB in der Sitzung am beschlossen.

Öffentliche Auslegung:

Der Bebauungsplan „MD Fahrnbach Nord“ mit der Begründung in der Fassung vom 29.11.2023 wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB ab dem Auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange:

Der Bebauungsplan „MD Fahrnbach Nord“ mit der Begründung in der Fassung vom 29.11.2023 wurde gem. §4 Abs. 2 BauGB ab dem Auf die Dauer eines Monats den Trägern öffentlicher Belange vorgelegt.

Erneute Öffentliche Auslegung:

Der Bebauungsplan „MD Fahrnbach Nord“ mit der Begründung in der Fassung vom wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB ab dem Auf die Dauer eines Monats erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Erneute Beteiligung Träger öffentlicher Belange:

Der Bebauungsplan „MD Fahrnbach Nord“ mit der Begründung in der Fassung vom wurde gem. §4 Abs. 2 BauGB ab dem Auf die Dauer eines Monats erneut den Trägern öffentlicher Belange vorgelegt.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Bischofsmais hat mit Beschluss vom die Wirksamkeit des Bebauungsplanes "MD Fahrnbach Nord" gemäß § 13 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten:

Der Beschluss der Deckblattänderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Bischofsmais zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Bischofsmais,

.....

Walter Nirschl 1. Bürgermeister

7. Ablauf:

Entwurf: 29.11.2023

geändert: 07.01.2025

geändert:

Stand:

Planung Bebauungsplan:

Markus Niedermeier
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

:

architekturbüro
 plandesign

Dorfanger 12a 94259 Kirchberg
Tel.: 09927/903448
E-Mail: info@plandesign.bayern
Web: www.plandesign.bayern

.....
Markus Niedermeier

Planung Grünordnung:

Nicole Nicklas
Landschaftsarchitektin
Hessenstein 17
94261 Kirchdorf i. Wald
info@nicklas-plan.de

.....
Nicole Nicklas

8. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan

8.1. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „MD Fahrnbach Nord“

8.2. Höhenabwicklungsplan Straße, Sichtbezug über Sichtstrahl

8.3. Eingriffsregelung Bestandsfläche

8.4. Eingriffsregelung Eingriff