

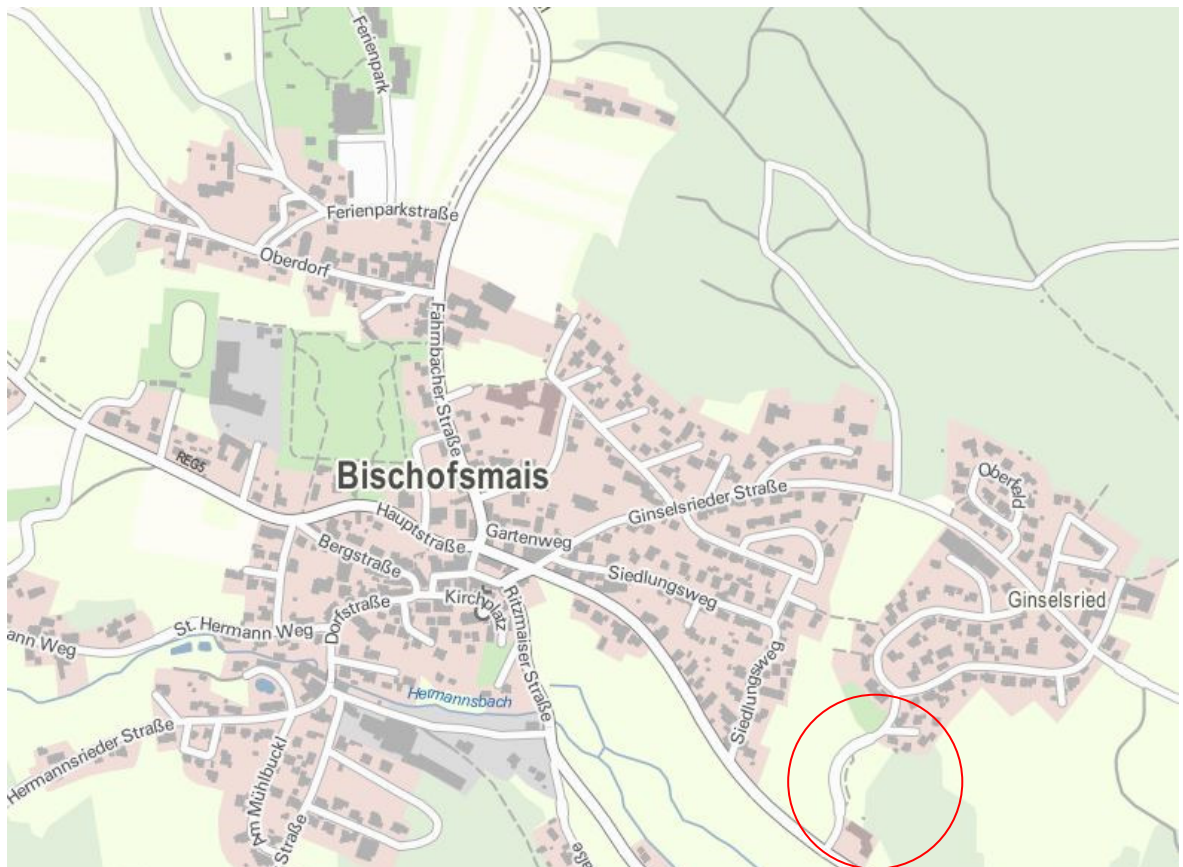


Gemeinde Bischofsmais

„Bebauungsplan/Grünordnungsplan „WA Kirchen- und Unterfeld Erweiterung“

Begründung

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 2316_Begr

Index

a	11.09.2017
b	13.09.2017
c	15.11.2017
d	18.01.2018

INGENIEURBÜRO HOCH- UND TIEFBAU

Dipl.-Ing. (FH) Ernst Pledl
Oberfeld 16, 94253 Bischofsmais
email: ib.pledl@t-online.de

Team Umwelt Landschaft

Fritz Halser und Christine Pronold Dipl.-Ing.e Landschaftsarchitekten
Am Stadtpark 8 · 94469 Deggendorf. fon 0991 / 3830433
email: info@team-umwelt-landschaft.de

Garnhartner + Schober + Spörl

Stadtplaner Landschaftsarchitekten BDLA Dipl.-Ing.e
Büro Passau 94036 · Heuwinkel 1 · fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Kennzahlen der Planung	4
3	Städtebau, Denkmalpflege	5
4	Erschließung	6
5	Grünordnung und Umweltschutz	8
5.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	8
5.2	Wirkfaktoren der Planung	8
5.3	Festlegung des Untersuchungsrahmens	8
5.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	9
6	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
6.1	Naturräumliche Situation	12
6.2	Bestandsanalyse und –bewertung	12
6.2.1	Arten und Lebensräume	12
6.2.2	Schutzgut Boden	13
6.2.3	Schutzgut Wasser	13
6.2.4	Schutzgut Klima und Luft	14
6.2.5	Schutzgut Landschaftsbild	15
6.2.6	Kultur- und Sachgüter	15
6.2.7	Wechselwirkungen	15
6.3	Eingriffe in gesetzlich geschützte Nassflächen	15
7	Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
8.1	Vermeidung und Verringerung	17
8.2	Ausgleich für Eingriffe in gesetzlich geschützte Nassflächen	17
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19

Beigefügte Pläne

- Karte Bestand, Eingriffsermittlung, Maßstab 1 : 1.000

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Das Planungsgebiet soll den Bedarf an Wohnbauland für die Gemeinde Bischofsmais in den nächsten Jahren mit abdecken. Im Gemeindegebiet Bischofsmais sind die vorhandenen Wohngebiete fast vollständig bebaut. Es ist somit notwendig, die rechtlichen Voraussetzungen für ein neues Baugebiet zu schaffen.

Um eine geordnete Bebauung im Planungsgebiet zu sichern, hat der Gemeinderat von Bischofsmais in der Gemeinderatssitzung am 13.09.2017 einen Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan für den Bereich Kirchen- und Unterfeld – Erweiterung gefasst.

Der Flächennutzungsplan Bischofsmais vom 24.02.2016 weist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Abs. 1-3 aus. Nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Kirchen- und Unterfeld – Erweiterung entwickelt.

Die geplante Wohnbaufläche liegt an einem südexponierten Hang im Anschluss an Wohngebiete und in noch günstiger Entfernung zum Ortskern. Die nördlich davon bestehenden Wohnbaugebiete sind über die Ortsstraße „Ginselsried“ an den überörtlichen Verkehr (Kreisstraße REG 5) angebunden. Diese Anbindung verläuft von unten aus Richtung Süden circa 200 Meter durch nicht baulich genutzte Flächen. Ebenfalls vorhanden ist die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung. Durch das im Süden bereits vorhandene Feuerwehrhaus und die beiden Straßen ist bereits eine gewisse Prägung des Bereiches durch eine bauliche Nutzung gegeben, so dass sich hier zusammen mit den oben genannten städtebaulichen Überlegungen ein Schließen der Bebauung anbietet. In Richtung Osten ist die Fläche durch einen Wald gegenüber der freien Landschaft abgegrenzt.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes WA Kirchen- und Unterfeld – Erweiterung umfasst die Flächen mit den Flurstücksnummern 2536/7, 2536/6, 2536/9, 2536/10, 2536/3 und eine Teilfläche der Flurnummern 2536/8,2535/39 Gemarkung Hochdorf.

Das Kapitel Umwelt und Landschaft stellt den Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB dar.

2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich	1,07 ha
Verkehrsflächen (öffentlich)	0,30 ha
Grünfläche	0,15 ha
Bauland netto	0,62 ha
Innerhalb dieser Flächen sind festgesetzt:	
Flächen für Bepflanzung	0,04 ha
Flächen für Erhalt der Bepflanzung	0,06 ha

3 Städtebau, Denkmalpflege

Nach den Vorgaben der Gemeinde Bischofsmais soll das Planungsgebiet mit Einzelhäusern beplant und entsprechend aufparzelliert werden. Im Rahmen der Bebauungsaufstellung hat der Gemeinderat Bischofsmais entschieden, auf die Festsetzung von Raumstrukturen anhand von strikten Planungsvorgaben zu verzichten. Durch diese Vorgehensweise wird den Bewerbern eine größtmögliche Freiheit bei der Baugestaltung eingeräumt und somit ermöglicht, die Bauanträge im Freistellungsverfahren abwickeln zu können. Die von Nord nach Süd verlaufende bestehende Verbindungsstraße im Planungsgebiet gibt den Aufparzellierungsverlauf vor. Um eine verträgliche Baukörpergröße zu erreichen, wurde als Obergrenze für die Grundflächenzahl GRZ der Wert mit 0,3 und für die Geschossflächenzahl GFZ der Wert mit 0,6 festgelegt. Als Obergrenze für die Zahl der Vollgeschosse wurden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Bauweise wurde durch einzelne Baugrenzen für jedes Gebäude so festgesetzt, dass jeweils frei stehende Gebäude mit Freiflächen als Umfeld gewährleistet werden.

Insgesamt fällt das Gelände im Planungsgebiet von Norden nach Süden ab. Der Höhenunterschied auf 10 m liegt bei ca. 90 cm.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemeinde Bischofsmais östlich des Hauptortes Bischofsmais. Mit der Nordseite grenzt es an das rechtskräftige Baugebiet WA Kirchen- und Unterfeld sowie WA Kirchen- und Unterfeld Deckblatt-Nr. 5 an. Im Osten grenzt es an ein Waldgrundstück. Im Süden grenzt es an die freie Landschaft (Wiesengrundstücke, Feuerwehrgerätehaus Bischofsmais) an. Im Westen grenzt es an das rechtskräftige Baugebiet WA Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2 sowie an die freie Landschaft (Wiesengrundstücke) an.

Bodenaufschlüsse liegen nicht vor. Aus derzeitigen Erkenntnissen kann von tragfähigem Boden ausgegangen werden (bindiger Boden, gemischt körniger Boden mit Felseinlagerungen). Im Bereich der Bauparzellen 5, 6 und 7 ist aber auch mit schlecht tragfähigem Boden (notwendiger Bodenaustausch in der Gründungssohle) zu rechnen.

Im Planungsgebiet liegen keine Denkmäler vor.

4 Erschließung

Die **Verkehrsanbindung** erfolgt von der Kreisstraße REG 5 her über eine best. Verbindungsstraße (REG 5 zum best. Baugebiet Kirchen- und Unterfeld). Die asphaltierte Fahrbahnbreite beträgt 5,50m. Entlang des östlichen Fahrbahnrandes der best. Verbindungsstraße verläuft ein asphaltierter Gehweg mit einer Breite von 1,5 m, in Teilbereichen an den Fahrbahnrand angebaut und in Teilbereichen in unterschiedlichen Breiten vom Fahrbahnrand abgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass diese Straße ausreichend geeignet ist, den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr aus dem geplanten Planungsgebiet verträglich aufzunehmen. Für die öffentlichen Parzellenzufahrten Parzelle 3 und 4 mit einer Breite von 5,5 m ist jeweils eine Gewässerverrohrung für den ständig wasserführenden Graben ohne Namen und Abmarkung mit einer Länge von 6,5 m erforderlich.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit **Trink- und Brauchwasser** sowie **Löschwasser** wird aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Bischofsmais sichergestellt.

Die erforderliche Löschwassermenge von 48m³/h wird geprüft und gegebenenfalls notwendige Maßnahmen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt.

Die jeweiligen Bauparzellen werden über neu zu erstellende Wasserleitungshausanschlussleitungen an die bestehende Hauptwasserleitung angeschlossen. Die bestehende Hauptwasserleitung verläuft bereits im Straßengrund der Verbindungsstraße REG 5 – Baugebiet Kirchen- und Unterfeld.

Das Planungsgebiet wird über neu zu erstellende Mischwasserkanalhausanschlussleitungen an das **bestehende öffentliche Mischwasserhauptkanalnetz** der Gemeinde Bischofsmais angeschlossen. Der bestehende Mischwasserhauptkanal verläuft bereits im Straßengrund der Verbindungsstraße REG 5 zum Baugebiet Kirchen- und Unterfeld. Das bestehende Kanalnetz im Mischsystem beim Ort Bischofsmais ist bereits an die bestehende zentrale Kläranlage Langbruck der Gemeinde Bischofsmais angeschlossen. Durch das Planungsgebiet ändern sich die Grundzüge der Abwasserentsorgung im Mischsystem nicht.

Im Planungsgebiet verlaufen zwei **offene Gewässer**. Am westlichen Rand des Planungsgebietes verläuft ein ständig wasserführender Graben von Nord nach Süd ohne Namen und Abmarkung. Dieser Graben mündet zusammen mit einem östlich verlaufenden ständig wasserführenden Graben im Süden in den Vorfluter Hermannsbach. Bei diesem westlichen Gewässer handelt es sich um ein Quellgewässer. Nach überschlägigen Berechnungen hat dieser Graben ein oberirdisches Einzugsgebiet von 0,05 km². Nach vergleichbaren Einzugsgebieten können folgende Abflüsse angenommen werden: MNQ 0,4 l/s, MQ 1,5 l/s, HQ1 50 l/s und HQ100 650 l/s. Nach überschlägigen hydraulischen Abflussberechnungen ist davon auszugehen, dass das vorhandene Grabenprofil bei einem HQ100-Abfluss über die Uferböschungen ausufert. Ein weiterer ständig wasserführender Graben verläuft östlich der bestehenden Verbindungsstraße REG 5 zum bestehenden Baugebiet Kirchen- und Unterfeld von Nord nach Süd ohne Namen und Abmarkung. Dieser Graben mündet zusammen mit dem westlichen Graben im Süden in den Vorfluter Hermannsbach. Nach überschlägigen Berechnungen hat dieser Graben ein oberirdisches Einzugsgebiet von 0,12 km². Nach vergleichbaren Einzugsgebieten können folgende Abflüsse angenommen werden: MNQ 1,0 l/s, MQ 3,0 l/s, HQ1 110 l/s und HQ100 1250 l/s. Nach überschlägigen hydraulischen Abflussberechnungen ist davon auszugehen, dass das vorhandene Grabenprofil bei einem HQ100-Abfluss über die Uferböschungen ausufert. Bei einer gemeinsamen Betrachtung beider ständig wasserführender Gräben ist davon auszugehen, dass ein HQ100-Abfluss etwa 10 cm höher liegt als das derzeitige Urgelände. Aus diesem Grund sind die jeweiligen FOK-EG mind. 0,20m bis max. 0,30m über der Höhenlage Fahrbahnkante am topografisch höchsten Punkt bezogen auf das Baugrundstück zu errichten. Die Festsetzung einer Mindesthöhenlage des Fußbodens im Erdgeschoß dient der Sicherung vor einer möglichen Überschwemmungsgefahr. Die Festsetzung einer Maximalhöhenlage dient der Vermeidung einer städtebaulich nicht verträglichen Höhenentwicklung, auch in den Freiflächen. Entlang des Grabens zwischen Fl.-Nr. 2536/10 und 2536/5 muss eine Einfriedung der Bauparzellen mindestens 2,0m Grenzabstand einhalten, zum Zwecke des Grabenunterhalts.

Die Erschließungsplanung wird mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abgestimmt.

Landwirtschaftliche Immissionen sind nicht gegeben, da sich keine landwirtschaftlichen Betriebe in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden.

Immissionen aus der Parkplatzfläche Feuerwehrgerätehaus am südlichen Rand der Parzelle 4 sind möglich. Aus diesem Grund wird an der Grundstücksgrenze zwischen der Parzelle 4 und dem Parkplatz Feuerwehrgerätehaus eine 2m hohe Lärmschutzwand errichtet.

Die **Energieversorgung** des Planungsgebietes erfolgt durch das Versorgungsunternehmen Bayernwerk Netz GmbH.

Eine Versorgung mit **Telediensten** erfolgt durch das Versorgungsunternehmen Deutsche Telekom.

Die **Abfallentsorgung** für das Planungsgebiet erfolgt, wie für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Bischofsmais über den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“. Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße „Unterfeld“, Fl.Nr.2536/8.Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen der Abfallentsorgung hinausgehende, Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich für das Planungsgebiet nicht ab.

Der Trassenverlauf der 20 KV Leitung wurde aufgemessen und ist in den Planunterlagen entsprechend richtig dargestellt.

5 Grünordnung und Umweltschutz

5.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Bischofsmais plant im Ortsteil Ginselsried die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets. Hierzu wird der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kirchen- und Unterfeld Erweiterung“ aufgestellt. Das geplante Wohngebiet schließt südlich an das bestehende Wohngebiet „Kirchen- und Unterfeld“ an. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Ginselsrieder Straße.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend entfallen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichts.

Kurzbeschreibung der geplanten Bauentwicklung:

- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl max. 0,3, Geschossflächenzahl max. 0,6
- Neuschaffung von 7 Bauparzellen

Grünordnerische Ziele:

Die Erweiterung berührt überwiegend eine Intensivwiese, sowie eine brachgefallene Biotopfläche mit Gehölzaufwuchs und Restflächen von seggen- und binsenreicher Nasswiese und Hochstaudenflur. Des Weiteren ist ein wegbegleitender, renaturierter Bachlauf betroffen. Vorrangig sind der weitestmögliche Erhalt des Bachlaufs, eine landschaftsgerechte Ortsrandeinbindung der geplanten Bauparzellen sowie eine funktional gleichartige Kompensation für Eingriffe in gesetzlich geschützte Nassflächen.

5.2 Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend aufgeführte Merkmale der Planung können durch Einwirkungen geeignet sein, beeinträchtigende Umweltauswirkungen hervorzubringen.

- Entwicklung von Wohnbebauung gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung
- Beseitigung von gesetzlich geschützten Feucht- und Nassflächen
- Gefahr von baubedingten Stoffeinträgen in den renaturierten Bachlauf
- randliche Eingriffe in die östlichen Waldflächen
- mögliche Belastungen von umgebender Bebauung durch Baubetrieb und Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

5.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Der Bearbeitungsbereich umfasst den Auswirkungsbereich der Maßnahme. Aufgrund der

umgebenden land-/forstwirtschaftlichen Nutzung bzw. Bebauung / Straße kann der Untersuchungsbereich für die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensräume im Wesentlichen auf den Bereich des geplanten Baugebiets beschränkt werden. Hinsichtlich des Landschaftsbilds erfolgte eine Analyse der Landschaftsstruktur im näheren Umfeld.

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen wurden im Rahmen der Erhebungen für den Grünordnungsplan im Dezember 2016 bei schneefreier Lage durchgeführt.

Bestandsanalyse und Wirkungsabschätzung für die Umweltgüter Boden, Grundwasser, Tierwelt, Kleinklima und Luft erfolgen aufgrund der Auswertung vorhandener Unterlagen und Potentialabschätzungen.

5.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Bischofsmais ist regionalplanerisch als allgemein ländlicher Raum, Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Einschränkende Aussagen aus der **Regionalplanung** liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

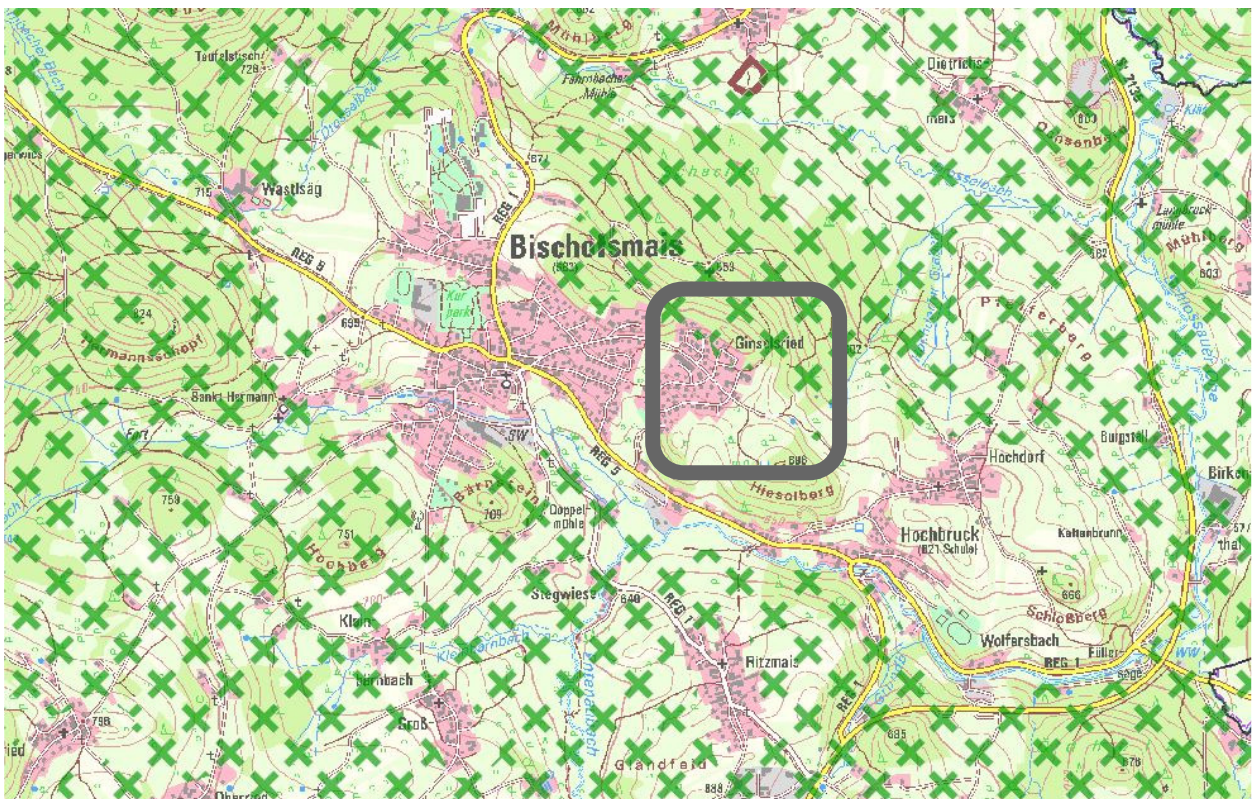


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Donau-Wald (Landschaftliches Vorbehaltsgebiet = grüne Kreuzschraffur)

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Vorhabensgebiet als allgemeines Wohngebiet dar mit vorhandenen Einzelbäumen, Baumreihen, Baumgruppen mit Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Im nördlichen Bereich, westlich der Verbindungsstraße sind Gehölzstrukturen sowie eine gesetzlich geschützte Nassflächen dargestellt.

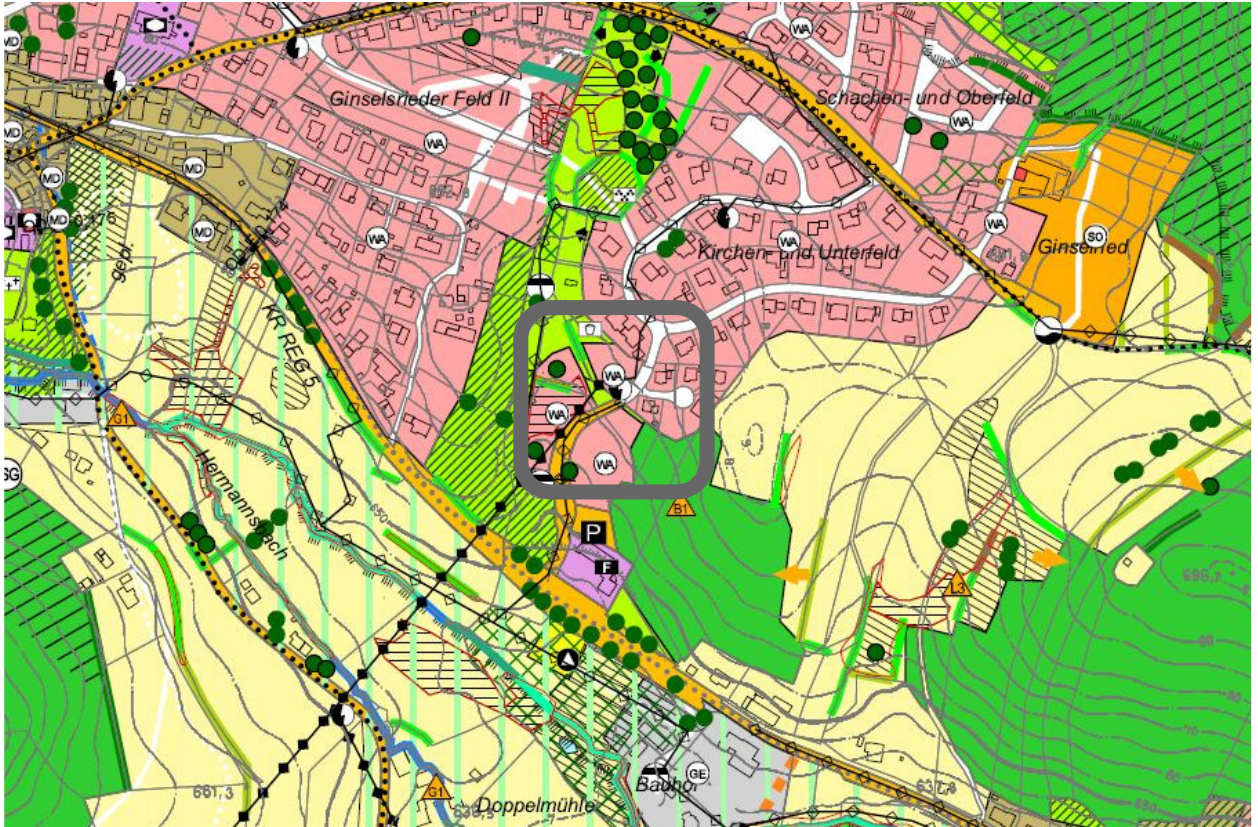


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Bischofsmaier

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Regen (ABSP 2006):

Der 150m südlich fließende Entenaubach mit Aue ist als regionaler Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse eingestuft.

Entwicklungsziele Kartenteil:

- Optimierung von Bachtälern mit wichtiger Funktion für den regionalen Feuchtgebietsverbund und mit teilweise noch hochwertigen Feucht-, Nass- und Streuwiesen und kleinflächigen Moorresten;

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Die Waldfunktionskarte enthält für den Vorhabensbereich keine relevanten Darstellungen.

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Der geplanten Vorhabensbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald.

Im Vorhabensbereich liegen geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

Folgende Fläche der amtlichen Biotopkartierung Bayern liegt im Vorhabensbereich:

7044-1352-000: Nassfläche südlich von Ginselsried:

Biotoptypen: Sandmagerrasen GL (3%), seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe GN (7%), Sonstige Flächenanteile XS (10%), Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (80%).

6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Naturräumliche Situation

Naturraum, Geologie, Relief

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Regensenke. Den geologischen Untergrund bilden Palit, - granodioritisches bis dioritisches Gestein.

Der Planungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 660 m ü. NN an der Gemeindeverbindungsstraße (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2016).

Potenziell-natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation wird vom Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Kiefern- und Birken-Moorwald gebildet (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT o.J.).

Klima

Das Klima ist ausgesprochen rau. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 6-7 Grad Celsius bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 950–1100 mm (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2016).

6.2 Bestandsanalyse und –bewertung

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

6.2.1 Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Im östlich der Straße gelegenen Vorhabensbereich nimmt den überwiegenden Anteil eine Intensivwiese ein. Im Osten schließt Mischwald an. Westlich der Wiesenfläche zieht sich von Nord nach Süd ein renaturierter Bachlauf, der von einem Fußweg und Einzelbäumen begleitet wird. Der westlich der Straße gelegene Vorhabensbereich ist strukturreich mit einer brachgefallenen Biotopfläche mit Gehölzaufwuchs aus Pappel und Birke, Restflächen von seggen- und binsenreicher Nasswiese und Hochstaudenflur, sowie einem Weidengebüsch. Teilbereiche sind gesetzlich geschützt gemäß § 30 BNatSchG.

Insgesamt handelt es sich damit um ein Gebiet von mittlerer-hoher Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Übergeordnete Funktionen im Sinne des Biotopverbunds sind im Geltungsbereich nicht gegeben.

Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ergibt sich ein Verlust von 754 m² gesetzlich geschützter Feuchflächen gemäß § 30 BNatSchG.

Es ergeben sich Auswirkungen von hoher Erheblichkeit.

6.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Laut Darstellung im Bodeninformationssystem Bayern besteht der Boden im Vorhabensbereich aus fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Die als Grünland genutzten Flächen weisen eine geringer Ertragsfähigkeit auf.

Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ist im Gebäude- und Erschließungsbereich mit Überbauung / Versiegelung und damit mit einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

6.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Vorhabensbereich befinden sich ein renaturierter Bachlauf und ein wasserführender Graben.

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete werden nicht berührt (Bodeninformationssystem Bayern).

Das geplante Baugebiet liegt außerhalb überschwemmungsgefährdeter Gebiete und des wasser-sensiblen Bereich des Entenaubachs (siehe nachfolgende Abbildung).



Abbildung 3: Wassersensible Bereiche (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt 2016)

Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen (= Flächen mittlerer Bedeutung) verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Für die Östlich der Ginselsrieder Straße vorhandenen Parzellen werden Überfahrten und damit Bachverrohrungen erforderlich.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

6.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Geltungsbereich nicht gegeben.

Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Dimension der neu hinzukommenden Baugebietsfläche und des zu

erwartenden Grünanteils ergeben sich keine signifikanten Auswirkungen.

6.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Die östlich der Straße geplanten Parzellen liegen in Südwesthanglage einer Intensivwiese mit randlich verlaufendem, renaturiertem Bachlauf, der von Einzelbäumen gesäumt wird. Nördlich schließt sich nach einer kleinen Intensivwiese die Bebauung des Kirchen- und Unterfelds an, südlich ein Parkplatz und das Feuerwehrhaus sowie östlich ein Waldgebiet.

Die westlich der Straße geplanten Parzellen liegen in einer brachgefallenen Biotopfläche. Sie ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen. Nördlich schließt sich nach einer kleinen Wiesenfläche ein Spielplatz mit dahinterliegender Bebauung an. Der Vorhabensbereich ist relativ strukturreich. Es handelt sich um ein Gebiet von mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Auswirkungen:

Das örtliche Erscheinungsbild wird durch Fortsetzung der Bebauung nach Süden und die teilweise Entfernung vorhandener Gehölzstrukturen verändert.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

6.2.6 Kultur- und Sachgüter

Im Vorhabensgebiet befinden sich laut Bayerischem Denkmal Atlas 2016 keine Boden- oder Baudenkmäler. Vorhabenswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

6.2.7 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen sind nicht bekannt / werden nicht berührt.

6.3 Eingriffe in gesetzlich geschützte Nassflächen

Vorhabensbedingt ergeben sich folgende Eingriffe in gesetzlich geschützte Nassflächen:

betroffener Biotoptyp	Fläche in m²
Hochstaudenflur gesetzlich geschützt gemäß § 30 BNatSchG	558
seggen- und binsenreiche Nasswiese gesetzlich geschützt gemäß § 30 BNatSchG	196
gesamt	754

7 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Baugebiets am geplanten Standort ist von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. einer zunehmenden Gehölzsukzession im Bereich der Brachfläche auszugehen.

8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

8.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel
- Festsetzung einer Heckenpflanzung am westlichen Baugebietsrand als Lebensraum und Vernetzungselement;
- Erhalt von Gehölzen im Bereich der geplanten Spielplatzvergrößerung

Schutzgut Boden und Wasser

- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen für PKW´s
- das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl geregelt (max. 0,30).

Schutzgut Klima

- -

Schutzgut Orts- Landschaftsbild

- eine Errichtung von Stützmauern ist an den Parzellengrenzen nicht zulässig
- Festsetzung von Eingrünungsstrukturen
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung für das Baugebiet durch Pflanzfestsetzungen (ein standortheimischer Laubbaum ist je Parzelle zu pflanzen).

8.2 Ausgleich für Eingriffe in gesetzlich geschützte Nassflächen

Vorhabensbedingt ergibt sich ein Eingriff in gesetzlich geschützte Nassflächen im Umfang von 754m². Eine Eingriffsvermeidung ist bei Realisierung der geplanten Bebauung nicht möglich.

Die Planung sieht eine Kompensation durch Optimierung einer bestehenden Nassfläche bei Fahrnbach vor.

Die geplante Fläche auf Flurstück 2915/0 (Gemarkung Hochdorf) ist teilweise in der amtlichen Biotopkartierung erfasst (Biotopnummer 7044-1088). Biotopbeschreibung:
„Am südexponierten Hang zwischen Bachlauf und der Ortschaft Fahrnbach liegt ein weitläufiger, strukturreicher Nasskomplex. Es überwiegen binsen- und seggenreiche Nasswiesen (Flutter-Binse, Wald-Simse), im Nordteil Flachmoorbereich mit Schnabel-Segge und Pfeifengras, der in Mädesüß-/Waldsimsenfluren übergeht. In diesem Bereich sehr tiefe Gräben (massive Dränwirkung, hier auch Auffüllung durch Grabenaushub). Im Ostteil Waldsimsenflur (auch hier tiefer Entwässerungsgraben). Nach Westen hin setzte sich der Biotop als 2-6m breiter Naßwiesenstreifen fort“.

Die Ausgleichsflächenplanung sieht Maßnahmen auf einer Fläche von ca. 6.850m² vor. Die gewählte Größe der Ausgleichsfläche trägt der bereits gegebenen Ausgangswertigkeit Rechnung. Es ergibt sich ein Anrechnungsfaktor von ca. 0,11 für die Gesamtfläche. Es wird eine

Vergrößerung und Optimierung der vorhandenen Nasswiesenbereiche angestrebt. Dies stellt einen funktional gleichartigen Ausgleich für die betroffene Biotopfläche dar.

Nach fachlicher Einschätzung sind damit die Voraussetzungen für die Gewährung einer Ausnahme im Sinne von § 30BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 (3) BayNatSchG gegeben.

Die Maßnahmen sind in einem Ausgleichsflächenplan dargestellt.

Die Ausgleichsfläche wird grundbuchrechtlich gesichert. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen Gemeinde und Grundeigentümer wird empfohlen (Regelung der Übernahme der Ausgleichsverpflichtung).

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der geplanten Baugebietsausweisung wird im Bereich Kirchen- und Unterfeld die Neuausweisung von Wohnbauflächen angestrebt (7 Bauparzellen).

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend entfallen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichts.

Für Eingriffe in gesetzlich geschützte Nassflächen erfolgt eine funktional gleichartige Kompensation durch Vergrößerung / Optimierung bestehender Nassflächen auf Flurstück 2915 (Gemarkung Hochdorf) südlich von Fahrnbach.

Die Planung sieht die Pflanzung von Hecken und Einzelbäumen sowie den weitestmöglichen Erhalt des vorhandenen Bachlaufs vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen
Arten und Lebensräume	hoch
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima, Luft	keine
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine
Mensch	keine

Planverfasser

Bischofsmais, den 18.01.2018

.....
Pledl

Gemeinde Bischofsmais

Bischofsmais, den 18.01.2018

.....
Walter Nirschl (Erster Bürgermeister)