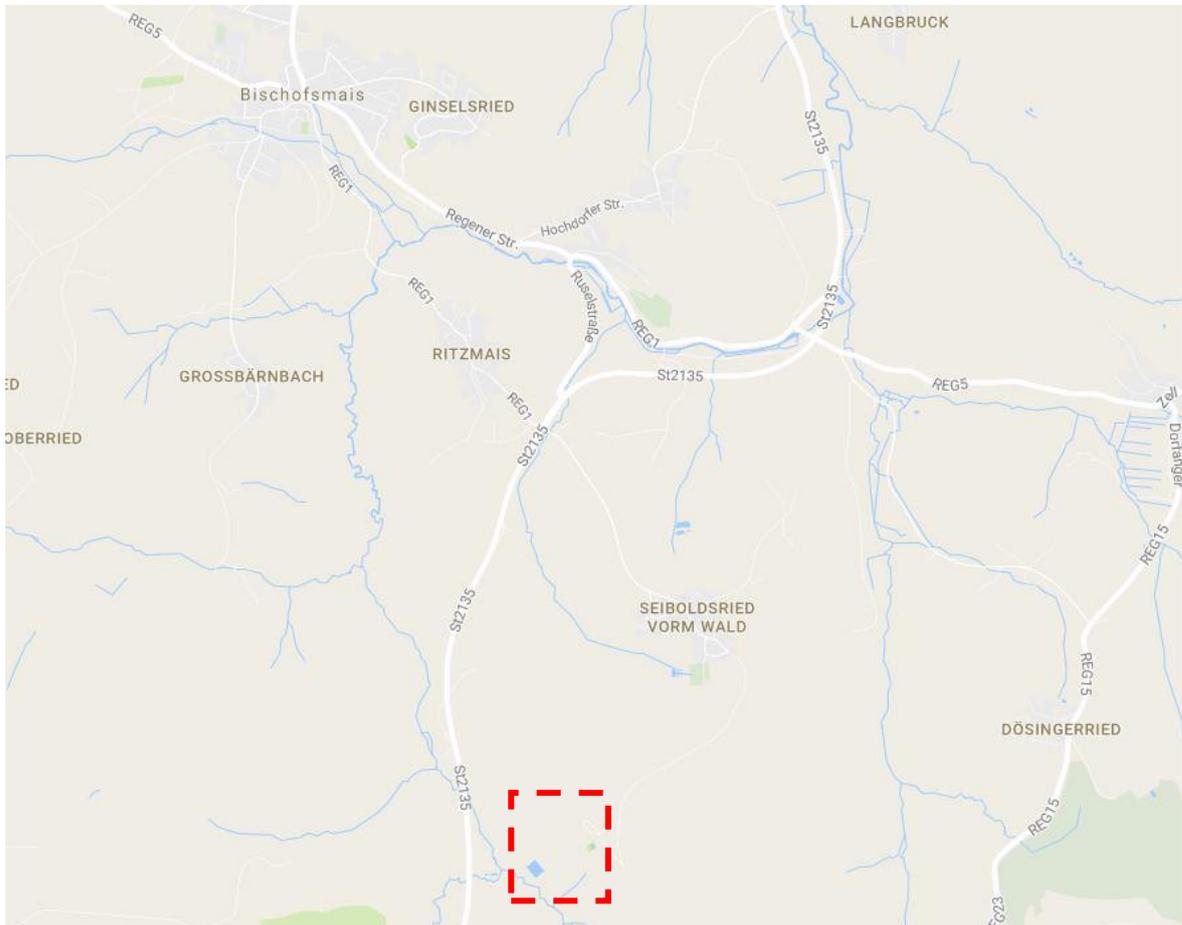




Gemeinde Bischofsmais
Bebauungsplan + Grünordnungsplan
„Dürrwies Deckblatt - Nr. 3“
Begründung + Umweltbericht

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



Bearbeitungsvermerke:
Bericht Nr. 2271_Begr
Index

a	18.05.2017
b	19.10.2017
c	26.04.2018

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	5
3	Städtebau, Denkmalpflege	6
4	Erschließung	10
5	Umweltbericht	12
5.1	Einleitung	12
5.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	12
5.1.2	Wirkfaktoren der Planung	12
5.1.3	Festlegung des Untersuchungsrahmens	13
5.1.4	Umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	13
5.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
5.2.1	Naturräumliche Situation	18
5.2.2	Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und –bewertung	18
5.2.3	Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung	26
5.3	Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung	28
5.4	Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	28
5.4.1	Vermeidung und Verringerung	28
5.4.2	Eingriffsbilanzierung und –kompensation	29
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	29
5.6	Methodik, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	30
5.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	30
5.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
6	Antrag auf Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung	32
7	Anhang	35

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemeinde Bischofsmais südlich der Ortschaft Seiboldsried vorm Wald am Hang des Tannbühl. Für das Feriendorf besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1962. Dafür wurde bereits im Jahr 2005 eine Änderung angestrebt, die allerdings nie in Kraft gesetzt wurde. Das gegenständliche Deckblatt ersetzt den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan in seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Die Gemeinde Bischofsmais und einige Privatpersonen der Vermietergemeinschaft der Hauseigentümer des Waldferiendorfes Dürrwies möchten ein zeitgemäßes ergänzendes Angebot an Unterkünften und Freizeiteinrichtungen in ihrem Feriendorf anbieten, das auch zukünftig wirtschaftlich tragfähig sein soll. Nach dem Verkauf der einzelnen Ferienhäuser an mehrere Familien in den 1980er Jahren, schlossen sich die weiterhin an gemeinschaftlicher Vermietung interessierten, heute neun, privaten Hauseigentümer zu einer Vermietergemeinschaft zusammen. Im Auftrag der Vermieterfamilien kümmert sich die Feriendorfverwaltung Dürrwies vor Ort um Vermietung, Reinigung und Pflege der Häuser.

Das Feriendorf ist geprägt von seiner abgesetzten Lage im Wald, die unterstützt durch die weitgehende Kfz-Freiheit, Ruhe, Erholung und Naturverbundenheit suggeriert. Die Gebäude strahlen für Gäste den Charme einer lokal tradierten Bauweise aus, auch wenn dies aus fachlicher Sicht vielleicht anders zu bewerten ist. An diesem Image soll auch durch die Planung nicht gerüttelt werden. Im Gegenteil soll es, auch angesichts der Vergrößerung der Gesamtanlage, erhalten werden. Die Möglichkeit, die zentralen Einrichtungen und Anlagen zeitgemäß zu ergänzen und die Zahl der Ferienhäuser zu erhöhen, dient dazu, eine langfristige ökonomische Tragfähigkeit der Gesamtanlage zu sichern. Die geplante Weiterentwicklung des Feriendorfes dient einer zukunftsfähigen touristischen Entwicklung der Gemeinde. Dazu sollen weitere Ferienhäuser und ergänzende zentrale Einrichtungen mit Gemeinschaftshaus und Mehrzweckraum errichtet werden. Beabsichtigt sind auch Räume für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Ferienhausbetrieb, ein zeitgemäßes Freizeitangebot sowie ausreichend Parkmöglichkeiten. Die geplanten gemeinschaftlichen Einrichtungen sollen allen Besitzern der Ferienhäuser zugutekommen.

Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig. Gleichzeitig wird der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1962 an die zwischenzeitlich tatsächlichen Verhältnisse angepasst. Der neue räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1746, 1746/9, 1746/11, 1746/12, 1746/13, 1746/15, 1746/16, 1746/17, 1746/18, 1746/19, 1746/20, 1746/21, 1746/22, 1746/23, 1746/24, 1746/25, 1746/26, 1746/27, 1746/28, 1746/29, 1746/30, 1746/31, 1746/32, 1746/33, 1746/34, 1746/35, 1746/36, 1746/37, 1746/38, 1746/39, 1746/40, Teilfläche aus 1746/41, 1749/1, 1749/2, 1749/3, 1749/4, 1749/5, 1749/6, 1749/7, 1749/8, 1749/9, Teilfläche aus 1749/11, 1749/12, 1749/13, 1325, 1325/1, 1325/2, 1325/3, 1325/4, 1733/2 Gmkg. Hochdorf. Die Maßnahmen zur Einbindung des Sondergebietes in die Landschaft und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich des Planes aufgenommen.

Mit der zwischenzeitlich erfolgten öffentlichen Wasser- und abwassertechnischen Erschließung sind auch notwendige Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung gegeben.

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

2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich	9,6 ha
Verkehrsflächen (öffentlich)	0,52 ha
Grünfläche	0,93 ha
Wald	3,2 ha
Bauland netto	4,95 ha

Innerhalb dieser Flächen sind festgesetzt:

zulässige Grundstücksfläche	0,49 ha
Flächen für Bepflanzung	0,85 ha
Flächen für Erhalt der Bepflanzung	0,33 ha
Flächen für Maßnahmen Landschaftspflege	2,00 ha

3 Städtebau, Denkmalpflege

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Gebiet als Sondergebiet Ferienhausgebiet mit Wirtschaftsgebäude festgesetzt. Das Feriendorf wird durch eine Vermietergemeinschaft aus einzelnen Grundstücks- und Hausbesitzern betrieben und besteht aus bislang 20 teilweise alten, an ihrem ursprünglichen Standort abgetragenen und in Dürrwiese wieder aufgebauten Bauernhäusern, die zu Ferienhäusern umfunktioniert wurden. Nicht alle Ferienhäuser werden von der Vermietergemeinschaft verwaltet.

Der Betrieb des Waldferiendorfes hat sich in den vergangenen Jahren sehr gut entwickelt. Die Zahl der **Gästebetten** ist seit 2011 um 11,5% gestiegen, trotzdem ist auch die Auslastung gestiegen. Übernachtungen 2009:7496; 2010: 9826; 2011: 11710; 2012: 13405; 2013: 15517; 2014: 15672; 2015: 13934; 2016: 14383¹. Hierbei ist zu beachten, dass im Jahr 2015 und 2016 die Kanal- und Wasserleitungsarbeiten im Ortsteil Dürrwies durchgeführt wurden. Die Gemeinde ist an einer Stärkung dieser für die Region bedeutenden touristischen Einrichtung interessiert.

Die Gemeinde Bischofsmais möchte ihre Tourismuswirtschaft konsolidieren und stärken. Um ein zeitgemäßes Freizeitangebot und eine damit in Verbindung stehende wirtschaftliche Tragfähigkeit zu erreichen, soll das **Feriendorf weiterentwickelt** werden. Dafür werden einerseits weitere Ferienhäuser und -wohnungen benötigt. Andererseits werden Flächen für ergänzende touristische Einrichtungen und Dienstleistungen benötigt, um den heutigen Nachfrageansprüchen auch im Sektor der landschaftsbezogenen Erholungseinrichtungen gerecht werden zu können.

Für den **Betrieb** der Anlage ist aus Gründen der Erreichbarkeit von Betriebspersonen rund um die Uhr sowie unter arbeitsökonomischen Gesichtspunkten die Möglichkeit der Unterbringung von betriebsbezogenen Personen im Bereich der zentralen Verwaltungsanlagen sinnvoll und dient dem reibungslosen Betrieb und der Servicequalität der Ferienhausanlage. Dafür werden zwei Wohnungen als ausreichend angesehen.

Als **zentrale Einrichtungen** vorgesehen sind in jeweils räumlich konzentrierter Lage:

- Gebäude für die Verwaltung und Gemeinschaftseinrichtungen des Feriendorfes,
- eine Bewirtungs- und Versorgungsmöglichkeit,
- ein weiteres Gemeinschaftshaus mit Mehrzweckraum,
- Räume für Dienstleister (Massage, Wellness, etc.),
- eine Stockbahn,
- zentrale Stellplätze für Pkw und Fahrzeuge für den Betrieb,
- Lager- und Unterstellgebäude für den Betrieb.

¹ (Gemeinde Bischofsmais. Statistik 2014 für 141 Waldferiendorf Dürrwies.)

- zwei Spielplätze,
- ein Freischwimmbecken.

Die **Struktur des Feriendorfes** soll im Wesentlichen beibehalten werden. Es gibt bislang 20 bestehende Ferienhäuser. Knapp ebenso viele sollen zusätzlich zugelassen werden. Sie verteilen sich teilweise zwischen den bestehenden, teilweise sind sie zwischen der bestehenden Bebauung oder der bestehenden Erschließungsstraße und den südwestlich gelegenen Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Für die Flächen südwestlich der bestehenden Straße sollen von Fl.-Nr. 1749/7 im Nordwesten bis Fl.-Nr. 1325/1 inklusive dem bestehenden Anwesen Nr. 20 als eine Zeile Baumöglichkeiten geschaffen werden. Die neu zulässigen Ferienhäuser fügen sich nach Lage und Art in die bestehende Struktur des Feriendorfes ein.

Die **bestehenden Ferienhäuser** wurden teilweise durch den Gründer der Feriendorfes Baron von Detten ab dem Jahre 1961 aus aufgekauften und abgetragenen Holzhäusern (auch Getreidespeichern) aus dem Bayerischen Wald auf einem gemauerten Erdgeschoß neu errichtet und zu damals zeitgemäß modernden Ferienhäusern ausgebaut. Es handelt sich also nicht um historische Gebäude, sondern um Gebäude die nach 1962 unter Verwendung tradierter Baumaterialien und Bauweisen neu errichtet wurden. Die Grundmauern eines ehemaligen Einödhofes werden für ein Gemeinschaftshaus weiterverwendet.

Ein aus Sicht der **Denkmalpflege** relevanter Zustand oder gar ein Baudenkmal im Sinne Art. 1 Abs. 2 BayDSchG oder ein klar erkennbarer historischer Kontext liegen allerdings nicht vor. Ein Ensemble im Sinne Art. 1 Abs. 3 BayDSchG liegt ebenfalls nicht vor. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht.

Die **Grundflächen** und damit **Größen** der bestehenden Ferienhäuser bewegen sich von 42 bis 265 m² (ohne das Gemeinschaftshaus). Lässt man die besonders großen beiden Häuser Nr. 13 und Nr. 18 außer Acht, so beträgt die Streuung 42 bis 105 m². Deren Mittelwert liegt dann bei 62,2 m² mit einer Standardabweichung von 17,9 m². Demgegenüber erscheint für zeitgemäße Ferienhäuser eine Grundfläche von 95 m² angemessen (d.h. 15 m² über der oberen Standardabweichung von 80,2 m²) und mit der bestehenden Struktur vereinbar. Der Raumbedarf hat sich seit der Gründung des Feriendorfes stark verändert, die Raumgrößen wurden daher den Erwartungen der zukünftigen Gäste angepasst. Außerdem ist für einen zeitgemäßen Wärmeschutz ein stärkerer Wandaufbau zu berücksichtigen.

Um die Dimensionierung der bestehenden Gebäude im Wesentlichen zu sichern, wurden daher eine absolute Grundfläche von 95 Quadratmeter sowie Wandhöhen von 4,7 Metern (als Untergrenze) bis zu 6,0 Metern (als Obergrenze) über bestehendem Gelände festgesetzt. Die Bauweise wurde durch einzelne Baugrenzen für jedes Gebäude so festgesetzt, dass jeweils frei stehende Gebäude mit Freiflächen als Umfeld gewährleistet werden. Die Firsthöhe der Ferienhäuser darf maximal 8,0m betragen, wobei die Firstrichtung in Längsrichtung der Gebäude anzuordnen ist. Für die zentralen Einrichtungen soll die Grundfläche auf 480m² begrenzt werden, die Firsthöhe wird auf 10,0m begrenzt mit Firstrichtung in Längsrichtung der Gebäude. Hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude wurden weitere Festsetzungen aufgenommen, um die äußere Erscheinung dem Bestand und der Landschaft an-

zupassen. Zusammen mit den übrigen gestalterischen Festsetzungen kann sich die geplante Bebauung verträglich einfügen.

Mit diesen Regelungen wird erwartet, dass der Charakter des Waldferiendorfes auch hinsichtlich des Marketings erhalten werden kann.

Bei den zu errichtenden Bebauungen, die innerhalb der Baumfallgrenzen von 30 Metern liegen, sind die Dachkonstruktionen bzw. die Konstruktion aller Gebäudeteile, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, zum Schutz von Leben und Gesundheit baumfallsicher auszuführen.

Garagen für Pkw werden auf 3,5 Meter maximale Wandhöhe begrenzt. Andere Garagen (Traktoren etc.) sowie Nebengebäude werden aufgrund der Erfordernisse und entsprechend dem Bestand bis zu 4,5 Meter zugelassen. Angesichts deren relativ geringen Flächenumfangs steht dadurch keine unverträgliche Dominanz zu befürchten.

Die neu zulässigen **zentralen Anlagen und Einrichtungen** wie Parkplatz, Gemeinschaftshaus und Stockbahn fügen sich ebenfalls in das Feriendorf und dessen Umgebung ein. Insbesondere wurde darauf geachtet, dass durch Erhalt des Bewuchses und dessen Weiterentwicklung der Parkplatz und das Gemeinschaftshaus gut in die Landschaft integriert werden.

Das bestehende Gemeinschaftshaus verfügt über eine Küche, 3 bestuhle Aufenthaltsräume, eine Grillterrasse, einen Fernsehraum, einen Wäscheraum sowie über Büro, Werkstatt und Lager. Vorgesehen sind darüber hinaus: ein Mehrzweckraum für Schulungen, Kurse (Yoga etc.), eine Küche zur Nutzung bei Veranstaltungen (z.B. Hochzeiten) sowie Räume für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Ferienhausbetrieb (z. B. für Wellnessangebote). Die Bewirtungsmöglichkeit dient dazu, das Angebot für Feiern und vergleichbare Veranstaltungen attraktiv zu ergänzen. Einer der Aufenthaltsräume ist bereits jetzt ein offizielles Trauzimmer der Gemeinde Bischofsmais für standesamtliche Trauungen.

Innerhalb des Dorfes ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen nur kurzzeitig zum Be- und Entladen vorgesehen, ein dauerhaftes Parken ist nicht zulässig. Ein Gemeinschaftsparkplatz befindet sich am Rande im Bereich des nördlichen Dorfeinganges. Dieser ist allerdings nicht ausreichend dimensioniert gemessen an der heutigen und durch die Planung hervorgerufenen Erfordernisse. Er soll daher auf circa 110 Stellplätze erweitert werden. Geplant sind circa 40 Ferienhäuser, für jedes werden 2,0 Stellplätze, teilweise in Garagen, auf dem Parkplatz östlich der Zufahrtsstraße vorgesehen. Die Zufahrt zu diesem Parkplatz wird so geändert, dass das Schuppengebäude auf Fl.Nr. 1746/35 und 1746/36 nicht berührt wird, da dafür eine grundbuchrechtlich eine unveränderte Erhaltung gesichert ist; das Gebäude wird erhalten. Der Parkplatz ist damit für circa 80 Pkw-Stellplätze ausgelegt. Zur Klarstellung wird im Plan ein Einschrieb ergänzt, der die Zuordnung des Parkplatzes zu den Ferienhäusern dokumentiert. Zur Illustration einer möglichen Anordnung wurden durch Planzeichen H.8 circa 95 offene Stellplätze auf den beiden dafür abgegrenzten Flächen aufgezeigt, die endgültige Anordnung und Zahl ergibt sich aus der Vorhabenplanung.

Für die zulässigen Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und Bildungszwecke inklusive der dort ausnahmsweise zulässigen Schank- und Speisewirtschaft werden circa 30 Stellplätze, teilweise in Garagen, vorgesehen im Parkplatz westlich

der Zufahrtsstraße. Das ergibt in Summe circa 110 Stellplätze und wird als bedarfsgerecht angesehen, circa 50 Stellplätze bestehen bereits, teilweise in Garagen. Entsprechende Flächen für Garageneinstellplätze und offene Stellplätze wurden abgegrenzt; diese werden nochmals im Bereich des Forsthofes an den errechneten Bedarf angepasst.

Zur Sicherung und Verbesserung des dienenden Freizeitangebotes sind um das randlich im Südwesten gelegene Schwimmbecken und um den bestehenden Backofen Freiflächen auch für Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Das bestehende Schwimmbecken wird bislang von einer privaten Quelle gespeist. Nach derzeitigen Erkenntnissen wird das Entleerwasser breitflächig im angrenzenden Wiesengrundstück versickert, beziehungsweise abgeleitet. Eine Entwässerung in die Kanalisation ist aber möglich. Dies ist aber keine durch den Bebauungsplan zu regelnde, sondern eine im Rahmen des Anschluss- und Benutzungszwanges zu klärende Frage.

Wegen den topografischen Geländebeziehungen wurden bei einigen bestehenden Gebäuden bereits Geländeangleichungen vorgenommen. Auf- und Abgrabungen sind nur im Hangbereich ab einer Höhendifferenz des bestehenden Geländes auf der Länge des Gebäudes in Hangrichtung von mindestens 0,5m zulässig, im Maß von zum Hang hin bis 1,0 m Abtrag und vom Hang weg bis 1,0 m Auftrag.

Hinsichtlich der **Gestaltung der Gebäude** wurden weitere Festsetzungen aufgenommen, um die äußere Erscheinung dem Bestand anzupassen. Zusammen mit den übrigen gestalterischen Festsetzungen kann ein gut verträgliches Einfügen neuer Gebäude in die bestehende Struktur auch bei der Gestaltung sichergestellt werden.

4 Erschließung

Die **Verkehrsanbindung** erfolgt von der Staatsstraße St 2135 her über die Ortschafts Seiboldsried. Es ist davon auszugehen, dass diese Straßen ausreichend geeignet sind, den durch die Erweiterung des Ferienhausgebietes zu erwartenden, zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr verträglich aufzunehmen.

Die Erschließungsstraßen werden in der bestehenden Ausbaubreite belassen. Eine bestehende Privatstraße zu Haus-Nr. 13 soll (auch hinsichtlich Artikel 4 Abs. 2 BayBO) in Zukunft öffentlich gewidmet werden, da sie bis zu fünf Ferienhäuser erschließen wird. Dazu ist der Ausbau einer Wendeanlage auf Fl.-Nr. 1746/37 erforderlich, ihr Ausbau erfolgt durch Grundstückseigentümer mit anschließendem Eigentumsübergang an die Gemeinde (Regelungen im städtebaulichen Vertrag).

Die dargestellten Straßen und Zufahrten müssen so ausgeführt sein, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10t, einer Länge von 10m, einer Breite von 2,5m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5m zügig befahren werden können. Aufstellflächen für die Feuerwehr müssen vorhanden sein und dürfen nicht durch Bepflanzung oder betriebliche Einflüsse beeinträchtigt werden. Für Feuerwehrfahrzeuge wird ein Wendehammer für die nordöstliche Straße vorgesehen; ein Wendekreis für ein Wenden ohne Rückstoßen wird hier aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht vorgehalten und auch nicht für zwingend erforderlich gehalten. Für die übrigen öffentlichen Straßen bestehen ausreichende Wendemöglichkeiten. Vorgaben der BayBO sind einzuhalten. Vorgeschriebene Sicherheitsabstände sind einzuhalten. Die Möglichkeit zum Absetzen eines Notrufs muss gegeben sein.

Aus Gründen des Umweltschutzes sind auf Kfz-Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken). Eine Erneuerung der Straßenbeläge kann bei Bedarf durchgeführt werden.

Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Brauchwasser ist aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Bischofsmais sichergestellt. Der Anschluss von Fl.-Nr. 1746/38 (nördliche Teilfläche) und 1746/39 erfolgt durch den Grundstückseigentümer (Regelung im städtebaulichen Vertrag), ggf. erforderliche Leitungsrechte sind zu sichern, ein weiterer Ausbaubedarf ist nicht gegeben.

Für die Grundversorgung mit Löschwasser ergibt sich für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h. Diese Löschwassermenge muss im Umkreis von 300 Metern verfügbar sein und über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden. Die bestehende Löschwasserzisterne (siehe Hinweis im Plan) hat ein Nutzvolumen von 80m³. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass eine zusätzliche Löschwasserzisterne mit 16m³ zu errichten ist. Der Bau erfolgt durch den Eigentümer der Mehrheit der neu bebaubaren Grundstücke (Familie Weyermann, Regelung im städtebaulichen Vertrag).

Bisher wird die Ortschaft Dürrwies abwassertechnisch im modifizierten Trennsystem entwässert. D. h. das anfallende Abwasser wurde über Schmutzwasser-Kanalleitungen der bestehenden kommunalen Kläranlage Dürrwies zugeleitet.

Nachdem nun die örtlichen Kanalleitungen komplett neu errichtet worden sind und vom Wasserwirtschaftsamt eine Sanierung der Dürrwieser Kläranlage gefordert wird, hat sich der Gemeinderat entschlossen, diese in naher Zukunft aufzulassen und die Abwässer künftig in die zentrale Kläranlage Langbruck einzuleiten. Dafür wird eine Pumpstation im Plangebiet neu errichtet. Die Anschlussleitungen aus den jeweiligen Anwesen bis zur öffentlichen Kanalanschlussleitung erfolgen durch die jeweiligen Anwesen-Eigentümer in Eigenregie. Der Anschluss von Fl.-Nr. 1746/38 (nördliche Teilfläche) und 1746/39 erfolgt durch den Grundstückseigentümer von Fl.-Nr. 1746/38 (Regelung im städtebaulichen Vertrag), ggf. erforderliche Leitungsrechte sind zu sichern.

Das anfallende Niederschlagswasser wird wie bisher auf den Grundstücken versickert bzw. breitflächig abgeleitet.

Die **Energie**versorgung des Gebietes ist mittels Strom seitens der Bayernwerk AG gesichert. Es besteht eine Trafostation im Baugebiet auf Fl.-Nr. 1746/41.

Eine Versorgung mit **Telediensten** ist durch die Telekom vorgesehen.

Die **Abfallentsorgung** für das Feriendorfgebiet erfolgt, wie für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Bischofsmais über den Zweckverband „Abfallwirtschaft“. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen der Abfallentsorgung hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich für das Planungsgebiet nicht ab.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Bischofsmais plant die Erweiterung des Sondergebiets Dürrwies (Waldferiendorf).

Die Erschließung des Waldferiendorfs erfolgt über Seiboldried vorm Wald über eine vorhandene Schotterstraße.

Angestrebt wird eine maßvolle Ergänzung des Gebäudebestands, um langfristig die Wirtschaftlichkeit des Feriendorfs zu sichern. Der bestehende Charakter mit einer lockeren Einzelhausbebauung, die sich in die bestehenden Gehölzstrukturen einfügt, soll dabei erhalten bleiben.

Die Stellplatzanzahl wird entsprechend der geplanten Erweiterung angepasst (ca. 110 Stellplätze geplant).

Grünordnerische Ziele:

Die Erweiterung berührt überwiegend Gehölzstrukturen (Nadelwald, Feldgehölze) und kleinflächig Extensivgrünland.

Aus grünordnerischer Sicht steht die landschaftsgerechte Einbindung der geplanten Bauparzellen im Vordergrund. Dies wird teils durch Erhalt von Gehölzstreifen, teils durch Umbau des Gehölzbestands, teils durch Neupflanzung von Gehölzen erreicht. Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Umbau angrenzender Fichtenforste in standortgerechte Laubmischwälder mit strukturreichen Waldmänteln und Saumzonen sowie durch Entwicklung von Extensivwiesen.

5.1.2 Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend aufgeführte Merkmale der Planung können durch Einwirkungen geeignet sein, Beeinträchtigungen der schützenswerten Umweltgüter (Umweltauswirkungen) hervorzubringen.

- Entwicklung einer Sondergebietsfläche gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Verlust von Gehölz- und Magerwiesenbiotopen als naturnaher Lebensraum
- mögliche Störwirkungen in angrenzende Waldbereiche infolge der neuen Bebauung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung

- mögliche Belastungen von umgebender Bebauung durch Baubetrieb und Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

5.1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Ein Scoping-Termin zur Festlegung von Untersuchungsumfang, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden. Die Untersuchungsinhalte für die örtlichen Erhebungen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt. Weitere Anregungen können im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingebracht werden.

Der Bearbeitungsbereich umfasst den Auswirkungsbereich der Maßnahme. Aufgrund der überwiegend umgebenden intensiven forstlichen Nutzung kann der Untersuchungsbereich für die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensräume im Wesentlichen auf den Bereich des geplanten Baugebiets und die angrenzend geplanten Ausgleichsflächen beschränkt werden. Nach Südwesten wurde auch der Offenlandkorridor in Richtung zur ehemaligen Kläranlage untersucht (höherwertige Biotopflächen). 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 September 2016 durchgeführt. Ergänzend erfolgte eine Erfassung von potenziellen Quartiersbäumen für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten.

Bestandsanalyse und Wirkungsabschätzung für die Umweltgüter Boden, Grundwasser, Tierwelt, Kleinklima und Luft erfolgen aufgrund der Auswertung vorhandener Unterlagen und Potentialabschätzungen. Wegen der mäßigen Empfindlichkeit des Planungsbereiches bzgl. der genannten Umweltgüter erlaubt diese Vorgehensweise eine ausreichende landschaftsplanerische Beurteilung.

5.1.4 Umweltrelevanten Ziele und ihre 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.

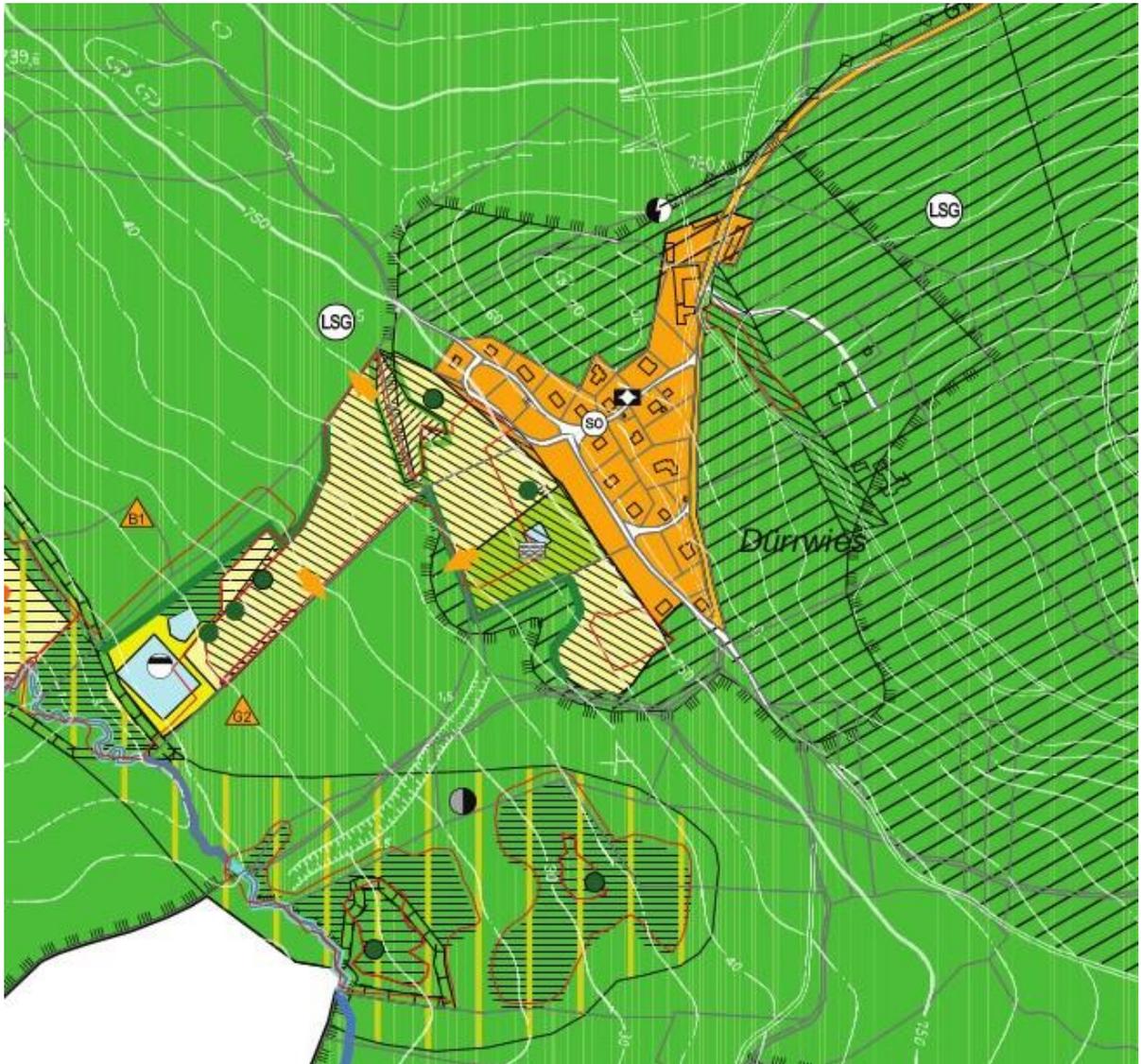
Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Donau-Wald (Landschaftliches Vorbehaltsgebiet = grüne Kreuzschraffur)



Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Vorhabensgebiet als Sondergebiet mit angrenzenden Wald und Wiesenflächen dar. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird parallel durch Deckblatt 2 geändert.

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

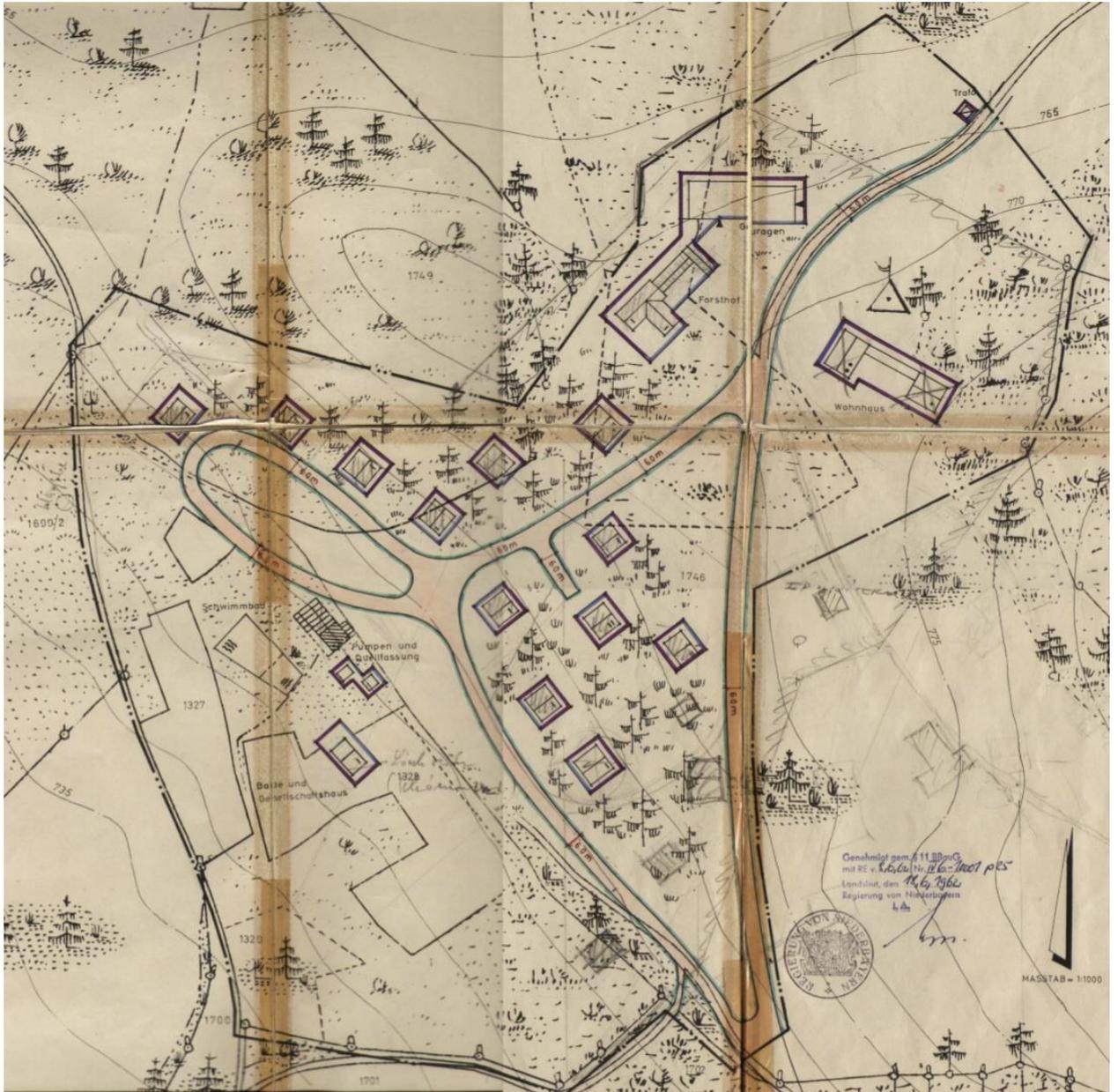


Bedeutung der Planzeichen im Bearbeitungsbereich laut Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

- orange = Sondergebiet
- hellgelb = landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- hellgrün = Grünfläche
- schwarze Querschraffur über hellgelb und hellgrün = Feuchtflächen, z.T. Flächen mit Reliktvorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Pflanzen oder magere, artenreiche Wirtschaftswiesen und Weiden
- grün mit schwarzer Querschraffur = Wald mit Schwerpunktfunction für Natur und Landschaft nach Waldfunctionsplan
- grünes Kreissymbol = Einzelbaum, Baumreihe, Baumgruppe mit Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan Dürrwies



Für das bestehende Feriendorf liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1962 vor. Nachfolgende Abbildung zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Grünordnerische Festsetzungen sind nicht enthalten.

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

Der Vorhabensbereich liegt im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Wälder und Moore im Östlichen Vorderen Bayerischer Wald“. Der 500m südwestlich fließende Entenaubach mit Aue ist als regionaler Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse eingestuft.

Als Ziel wird unter anderem die Förderung einer naturnahen Waldbewirtschaftung (einschl. Verjüngung naturferner Waldbestände) als Lebensraum landesweit bedeutsamer Arten und Artengemeinschaften formuliert. Ferner werden die Sicherung bzw. Einrichtung störungsarmer Ruhezone, die Erhöhung des Alt- und Totholzanteils, die Sicherung einer natürlichen Entwicklung der Wälder auf Sonderstandorten sowie der für die Hochlagen des Bayerischen Waldes charakteristischen Waldgesellschaften angestrebt.

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Die Waldfunktionskarte enthält für den Vorhabensbereich folgende relevanten Darstellungen:

Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung, Intensitätsstufe I, im Norden und Süden von Dürrwies

Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung, Intensitätsstufe II im Osten um Thannbühl.

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Die geplanten Flächen ragen randlich ins Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Im Bereich geplanter Bebauung sind keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern vorhanden.

Im Umfeld befinden sich folgende Biotopflächen:

- 7144-0005-003: Feuchtwiesenabschnitte und brachgefallene Streuwiesen im Bereich der Dürrwies
- 7144-1007-000: Artenreiches Extensivgrünland an südexponiertem Hang bei Dürrwies
- 7144-1008-000: Borstgrasrasenstreifen entlang Waldrand bei Dürrwies
- 7144-1009-000: Magerwiese bei Dürrwies
- 7144-1016-000: Nasswiesenbrache bei Dürrwies
- 7144-1025-000: Magerwiesenstreifen im Feriendorf Dürrwies.

Im Eingriffsbereich liegen keine gesetzlich geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

Der Extensivwiesenbereich von Biotopfläche 7144-1007-000 wird am Nordrand von der geplanten Bebauung berührt.

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Naturräumliche Situation

Naturraum, Geologie, Relief

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Östlicher Vorderer Bayerischer Wald. Den geologischen Untergrund bilden Perlgneise.

Der Planungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 770 m ü. NN inmitten eines Waldgebiets. Die dort bereits bestehenden, bebauten Grundstücke sind sehr strukturreich mit vielen Gehölzgruppen. Im Osten erhebt sich der Tannenbichel (818 m ü. NN), im Westen fällt das Gelände zum Ruselbach hin ab (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2016).

Potenziell-natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation wird vom Hainsimsen-Tannen-Buchenwald gebildet (Bayerisches Landesamt für Umwelt o.J.).

Klima

Das Klima ist ausgesprochen rau. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 5-6 Grad Celsius bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 950–1100 mm (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2016).

5.2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und –bewertung

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter für die Umweltprüfung sowie eventuelle Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden in drei Stufen.

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

5.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Gebäude, dabei handelt es sich überwiegend um traditionelle, alte Holzhäuser. Die Grundstücke sind sehr strukturreich mit vielen Gehölzgruppen (Laub- und Nadelgehölzgruppen mit lückigem bis dichtem Unterwuchs und Altbäumen) Hecken, Sträuchern und Einzelbäumen (Laub- und Nadelbäume mit Altbäumen).

In nachfolgender Tabelle sind die erfassten potenziellen Quartiersbäume für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten dargestellt. Es handelt sich überwiegend um bereits abgestorbene Exemplare mit geringen Stammdurchmessern.

Baum nr.	Baumart	BHD in cm	Rinden-spalt	Ausfaul-höhle	Baum-höhle	sonstige Specht-höhle	Bemerkung	Erhalt
1	-	18	x				abgestorben	nein
2	Picea abies	30						nein
3	-	16	x				abgestorben	nein
4	-	14	x				abgestorben	nein
5	-	18	x				abgestorben	ja
6	Acer pseudo-platanus	45	x	x				ja
7	-	20	x				abgestorben	nein
8	-	20	x				abgestorben	nein
9	-	18	x				abgestorben	nein
10	-	18	x				abgestorben	nein
11	Picea abies	56	x					nein
12	Fagus sylvatica	30		x				nein
13	Acer pseudo-platanus	30	x					nein
14	-	18	x				abgestorben	nein
15	-	15	x				abgestorben	nein
16	Fagus sylvatica	43		x				ja
17	Betula pendula	40	x			x		nein
18	-	60	x				abgestorben	nein
19	Picea abies	110	x					nein
20	Fagus sylvatica	40	x					ja
21	-	15				x	abgestorben	ja
22	Betula pendula	20	x	x				ja

Die Wege und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigem Schotter. Die Bebauung ist umgeben von überwiegend Nadelwäldern (mittlere Altersklasse mit teilweisem Altbaumanteil). Im Westen des Geltungsbereichs befinden sich artenreiche Wiesenflächen, die sich talwärts in Richtung ehemalige Kläranlage fortsetzen.

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

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

Auswirkungen:

Vorhabenbedingt ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

Eingriffe in potenzielle Quartiersbäume mit einem Stammdurchmesser von über 40cm bleiben auf folgende Fälle beschränkt:

- 11 Fichte mit Rindenspalt, Durchmesser 56cm; 6m von geplanter Baugrenze entfernt in Parzelle
- 18 abgestorbener Baum, Durchmesser 60cm, 2,5m von geplanter Baugrenze in Parzelle 7 entfernt
- 19 Fichte mit ausgeprägtem Rindenspalt, Durchmesser 110cm auf der geplanten Baugrenze in Parzelle 11. Aufgrund der nördlich und westlich bereits vorhandenen Bebauung ist ein dauerhafter Erhalt des Altbaums nicht realistisch (mögliche Gefährdung umgebender Gebäude).

Um bei der Beseitigung potenzieller Quartiersbäume Tötungen zu vermeiden, trifft der Grünordnungsplan Festlegungen zum Rodungszeitpunkt und bei größeren Stammdurchmessern zum Rodungsablauf mit Umweltbaubegleitung. Um eine vorhabenbedingte Reduzierung der Habitatkapazität für Fledermäuse und Höhlenbrüter zu vermeiden werden Festlegungen zur Anlage von Ersatzquartieren und Entwicklung von Biotopbäumen getroffen.

Abbildung 4: Altfichte in Parzelle 11; ihr langfristiger Erhalt kann aufgrund bereits vorhandener Bebauung (14m Entfernung) nicht gesichert werden



5.2.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Laut Darstellung im Bodeninformationssystem Bayern besteht der Boden im Vorhabenbereich aus Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde und Lockerbraunerde aus (Kryo-)Sandschutt bis Sandgrus (Granit oder Gneis). Da es sich hier nicht um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt liegen keine Aussagen über die Ertragsfähigkeit vor.

Auswirkungen:

Vorhabenbedingt ist im Gebäudebereich mit Überbauung / Versiegelung und damit mit einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. Für die Er-

schließung der geplanten Gebäude werden überwiegend vorhandene Wege genutzt, so dass sich nur eine mäßige Erhöhung des Versiegelungsgrads ergibt.

Aus diesem Grund und aufgrund der geringen Bebauungsdichte ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

5.2.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden. Im Bereich der geplanten Parzelle 7 befindet sich eine Quelfassung. Hingewiesen wird auf die Anforderungen des § 37 WHG, wonach der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden darf.

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

Das geplante Baugebiet liegt außerhalb überschwemmungsgefährdeter Gebiete und wassersensibler Bereiche (siehe nachfolgende Abbildung).

Abbildung 5: 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.

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit (Begründung siehe Schutzgut Boden).

5.2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Die geplanten Parzellen grenzen an bereits bebaute Grundstücke an, die überwiegend von Waldflächen umgeben sind. Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen (Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft).

Auswirkungen:

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Randeingrünung sind keine signifikanten Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

5.2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Die geplanten Parzellen liegen zum Teil im bestehenden Waldferiendorf oder grenzen an dieses an. Das strukturreiche Sondergebiet ist bis auf den südwestlichen Rand überwiegend von Nadelwald umgeben. Südwestlich schließen sich artenreiche Extensivwiesen an. Es handelt sich um eine strukturreiche Landschaft.

Eine Fernwirkung ist aufgrund des umgebenden Waldbestands nicht gegeben. So ist von der Ruselstraße aus eine Einsehbarkeit nur in einem kurzen Abschnitt gegeben (ca. 165m). Die Einsehbarkeit beschränkt sich dabei auf den Südwestrand der geplanten SO-Erweiterung.

Insgesamt handelt es um ein Gebiet mit überwiegend mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Abbildung 6: Blick vom künftigen Südwestrand des Baugebietes in Richtung Südwesten; ein Einblick ist nur in einem schmalen Korridor gegeben; der auf dem Bild sichtbare Gehölzbestand bleibt vollständig erhalten



Auswirkungen:

Überwiegend werden Flächen mit mittlerer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild berührt.

Mit der geplanten Bauentwicklung werden überwiegend Gehölzflächen und Wiesenbereiche beansprucht. Die raumgliedernde und einbindende Wirkung der Gehölzstrukturen bleibt dabei erhalten oder wird wiederhergestellt. Der umgebende Waldbestand bleibt in seiner Wirkung unverändert erhalten. Die geplante bauliche Entwicklung führt zu einer Reduzierung des Gehölzanteils im Gebiet. Als Maßnahme der Eingriffsminimierung bleiben zwischen den Parzellen Gehölzflächen als abschirmende und gliedernde Elemente weitest möglich erhalten. Dieser Erhalt ist auch kurzfristig wirksam. Ergänzend sind Neupflanzungen und Maßnahmen des Gehölzumbaus vorgesehen. Diese werden mittelfristig wirksam. Auch zukünftig wird Dürrwies durch die umgebenden Waldbereiche und durch den weiterhin hohen Gehölzanteil geprägt sein.

Eine Fernwirkung ist auch für die geplante Neubebauung nicht gegeben, da das Gebiet durch die umgebenden, geschlossenen Waldbereiche weitgehend abgeschirmt wird. Von der Ruselstraße aus bleibt die Einsehbarkeit des Planungsgebietes auf einen sehr kurzen Abschnitt (ca. 165 Meter) beschränkt. Nur in diesem Abschnitt ist eine Einsehbarkeit auf den Westteil des Plangebietes gegeben. Im gesamten restlichen Abschnitt ist aufgrund des stark bewegten Reliefs und des hohen Wald- und Gehölzanteils eine Abschirmung vorhanden. Auch in dem genannten Blickkorridor liegt keine durchgehende Einsehbarkeit vor, da sowohl Einzelgehölze und Gehölzgruppen an der Ruselstraße wie auch zu erhaltender Gehölzbestand im Bereich Dürrwies den Blickbezug unterbrechen.

Bei den Parzellen 8, 7 und 6 ist ein umfangreicher Erhalt des randlichen Gehölzbestands vorgesehen. Damit ist hier bereits kurzfristig eine Einbindung der neuen Bebauung gewährleistet. Im Bereich der Parzelle 9 wird die vorhandene Gehölzgruppe als zu erhaltend festgesetzt, die Baugrenzen werden angepasst. Damit wird für diesen Bereich und die dahinterliegenden Parzellen 8 und 11 die Einbindung verbessert.

Für die weiteren geplanten Parzellen im Übergang zu den südlichen Grünflächen wird mittelfristig eine Einbindung durch die festgesetzten Bepflanzungen erreicht.

Damit werden in der Gesamtsicht die Veränderungen im Ortsbild als vertretbar eingestuft.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

5.2.2.6 Kultur- und Sachgüter

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

5.2.2.7 Mensch

Beschreibung

Bei den angrenzenden Bauflächen handelt es sich um ein Sondergebiet mit Ferienhausnutzung.

Die Planung ermöglicht die Errichtung von bis zu 20 neuen Ferienhäusern, 8 davon wären eventuell auf der Basis des bestehenden Bebauungsplanes zulässig. Hiervon können 5 durch Ausbau oder Ersatzbau für bestehende Nebengebäude entstehen. Die Parzellen der geplanten Ferienhäuser können weitgehend über das bereits bestehende Straßennetz erschlossen werden. Neben den Ferienhäusern sind im Zusammenhang mit den bestehenden Gemeinschaftsanlagen hinaus ein Gebäude mit einem Mehrzweckraum für Schulungen, Kurse (Yoga etc.), einer Küche zur Nutzung bei Veranstaltungen (z.B. Hochzeiten) sowie Räume für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Ferienhausbetrieb (z. B. für Wellnessangebote) vorgesehen. Ausnahmsweise sind in den Gemeinschaftsgebäuden auch Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung bei Veranstaltungen zulässig.

Für die Ferienhäuser werden circa 80 Pkw-Stellplätze erforderlich sein, eine entsprechende Fläche dafür wurde an der Zufahrt zum Feriendorf festgesetzt; circa die Hälfte davon ist den neu geplanten Ferienhäusern zuzurechnen. Für Gemeinschaftsanlagen ist mit weiteren circa 30 Stellplätzen zu rechnen.

Nordwestlich der Gemeinschaftshäuser werden durch Festsetzung einer Bruttofläche von 300 Quadratmetern zwei Asphaltstockbahnen zugelassen.

Auswirkungen:

Aufgrund der maßvollen baulichen Ergänzung ist nur mit mäßigen baubedingten Beeinträchtigungen für die bestehenden Ferienhäuser zu rechnen.

Die Flächen für Pkw-Stellplätze sind für insgesamt circa 110 Stellplätze ausgelegt. Nimmt man an, dass an Tagen mit einer Vollbelegung der Ferienhäuser zwei Drittel der Fahrzeuge an einem Tag jeweils eine An- und Abfahrt durchführen, so ergäbe sich dadurch ein Verkehrsaufkommen von circa 107 Fahrbewegungen. Hinzu kommen eventuell noch von den Ferienhäusern unabhängige Fahrbewegungen im Zusammenhang mit Gästen der gemeinschaftlichen Einrichtungen. Geht man auch hier von einer Vollausslastung der 30 geplanten Stellplätze aus, so ergeben sich weitere 60 und damit insgesamt 167 Fahrbewegungen. Dies dürfte, auch angesichts dessen, dass es nur für die wenigen Wochenenden mit einer Vollausslastung aller zulässigen Ferienhäuser und der Gemeinschaftseinrichtungen zutreffen würde, für die Gemeindeverbindungsstraße durch Seiboldsried zumutbar sein.

Durch die Anlage der gemeinschaftlichen Stellplätze auf zwei Parkplätzen am Eingang zum Sondergebiet kann eine Erhöhung der Verkehrsbewegungen und damit eine nennenswerte Beunruhigung innerhalb des Sondergebietes vermieden werden. Gliedernde Grünstrukturen tragen zum Erhalt des bestehenden kleinräumigen Charakters des Waldferiendorfs bei.

Die geplanten Asphaltstockbahnen sind circa 780 Meter Luftlinie von der Ortschaft Seiboldsried entfernt; wesentliche Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung dort durch Geräusche sind nicht zu erwarten. Die Ferienhäuser sind mindestens 55 m beziehungsweise für bestehende 88 m von der Anlage entfernt und werden durch die Gemeinschaftsgebäude abgeschirmt. Aufgrund der Abschirmung und der Möglichkeit, die Betriebszeiten der Anlage durch die Feriendorfverwaltung angemessen einzuschränken, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Wohnens in den Ferienhäusern durch Geräusche aus der Anlage zu erwarten.

Insgesamt ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

5.2.2.8 Wechselwirkungen

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

5.2.3 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Erläuterung Wertstufen:

I	=	Gebiet geringer Bedeutung	-	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung	+	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung.			

	Eingriffsfläche in m ²
Gebiet geringer Bedeutung (I)	392
Gebiet mittlerer Bedeutung (II)	14060
Gebiet hoher Bedeutung (III)	0
gesamt	14452

Bestandstyp	Eingriffsfläche in m ²
artenreiches Extensivgrünland	907
Grünfläche/ Rasen	625
nährstoffarme Gras-/Krautflur	19
nährstoffreiche Gras-/Krautflur	834
sonstige Grünanlage	142
Laubgehölz	2558
Laubgehölzaufwuchs, dicht, strukturreich	299
Laubgehölzaufwuchs, lückig	186
Nadelgehölz	1470
Nadelgehölzaufwuchs, dicht, strukturreich	101
Nadelgehölzaufwuchs, lückig	267
Nadelwald	6652
Waldweg / Grünweg	37
Kies-/Schotterfläche	259
Gebäude	96

gesamt

14452

Die parzellenbezogene Eingriffstabelle mit den Kompensationsfaktoren ist im Anhang angefügt.

Der Vorhabensbereich wird überwiegend als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Es ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ < 0,35). Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld BII der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,5 – 0,8). Kleinflächig sind Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen (Feld AII der Leitfadenmatrix, Spanne des Kompensationsfaktors 0,2 – 0,5).

Unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. Kapitel 4) werden als Kompensationsfaktoren die Werte 0,35 bzw. 0,65 gewählt. Die Eingriffsbilanz ist parzellenbezogen im Anhang dargelegt. Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 9.243 m².

5.3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Baugebiets am geplanten Standort ist von einer Fortführung der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

5.4 Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5.4.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Im Bereich der neu ausgewiesenen Bauflächen sind keine Einfriedungen zulässig. Stützmauern sind an den Parzellenaußengrenzen sowie im Bereich von Pflanzonen unzulässig.
- Festsetzung von Gehölzen als Lebensraum und Vernetzungselement
- Vorgaben zum Rodungszeitpunkt und zur Umweltbaubegleitung bei potenziellen Quartiersbäumen
- Anbringen von Fledermauskästen als Ersatzquartiere

Schutzgut Boden und Wasser

- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen für PKW's

Schutzgut Klima

- -

Schutzgut Orts- Landschaftsbild

- Festsetzung von Eingrünungsstrukturen
- Festsetzung zur Begrünung des Stellplatzbereichs.

5.4.2 Eingriffsbilanzierung und –kompensation

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 9.243 m² wird vollständig im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans erbracht. Die Eingriffskompensation erfolgt durch Umbau bestehender Fichtenforste in standortgerechte Laubmischwälder mit gestuften Waldrändern und vorgelagerten Krautsäumen sowie durch die Entwicklung von Extensivwiesen. Die Anrechnungsfaktoren wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und Forstverwaltung unter Berücksichtigung der jeweiligen Ausgangswertigkeit festgelegt.

Flurstück	Maßnahmennummer	Entwicklungsziel, Maßnahmen	Fläche in m ²	Anrechnungsfaktor	anrechenbare Ausgleichsfläche in m ²
1325/1	1	Entwicklung Extensivwiese	3604	0,5	1.802
1325/4	1	Entwicklung Extensivwiese	4334	0,5	2.167
1325/2	1	Entwicklung Extensivwiese	1120	0,5	560
1325/1	2	krautreicher Buchen-Fichten-Tannenwald	1821	0,5	911
1325/1 und 1325/4	2	krautreicher Buchen-Fichten-Tannenwald	5498	0,5	2.749
1746/37	2	krautreicher Buchen-Fichten-Tannenwald mit strauchreichem Waldmantel	3520	0,3	1.056
gesamt					9.245

Mit Rechtskraft des Bebauungs-/Grünordnungsplans ist die Ausgleichsmaßnahme durch die Gemeinde Bischofsmais an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

Die Ausgleichsflächen und die festgelegten Pflegemaßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

Der Gemeinde wird der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit den Grundeigentümern empfohlen.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativ zur Erbringung der Ausgleichsflächen in Wald und Offenland wurde die Erbringung des vollständigen Kompensationsbedarfs im Waldbereich erwogen. Da Eingriffe im Offenland- und Waldbereich erfolgen, wurde eine Erbringung des Ausgleichsbedarfs in beiden Nutzungs- und Biotoptypen favorisiert.

5.6 Methodik, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Erfassung der Biotopstrukturen und Nutzungen wurde im September 2016 eine Geländeerhebung in der Maßstabsgenauigkeit des Bauleitplans durchgeführt. Sie bildete auch die wesentliche Grundlage für die Bestandsbewertung. Ergänzend erfolgte eine Erfassung potenzieller Quartiersbäume für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten. Weitergehende faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der örtlichen Bestandssituation werden hierdurch keine signifikanten Beurteilungsunsicherheiten ausgelöst.

5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die anzubringenden Kästen sind in 3-jährigem Abstand zu reinigen und auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen (September, Oktober). Für den Bereich mit Übergangsweise 3-schüriger Mahd wird eine Überprüfung der Bestandsentwicklung nach 3 Jahren empfohlen. Weitere Überwachungsmaßnahmen können sich auf die Entwicklung der Ausgleichsflächen beschränken. Empfohlen wird eine Prüfung der Vegetationsentwicklung in ca. 5-jährigen Abständen. Dies betrifft insbesondere die angestrebte Eindämmung der Seegrasflächen im Offenlandbereich. Bei Bedarf hat eine Anpassung der Pflegevorgaben zu erfolgen. Änderungen der festgesetzten Pflegevorgaben sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der geplanten Baugebietsausweisung wird die Erweiterung des Sondergebiets „Waldferiendorf Dürnwies“ angestrebt.

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 9.243 m² wird vollständig im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch den Umbau von Fichtenforsten in standortgerechte Mischwälder sowie durch die Entwicklung von Extensivwiesen erbracht.

Die Planung sieht zur räumlichen Gliederung und gestalterischen Einbindung die Pflanzung / Erhaltung / den Umbau von Gehölzbeständen vor.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der festgesetzten Ersatzquartiere vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

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

6 Antrag auf Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans berührt kleinflächig das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald:

- Bereich der geplanten Stockbahn am Nordrand des Geltungsbereiches (ca. 500m²)
- Hausnummer 13 am Ostrand des Geltungsbereichs (bereits vorhandene Bebauung).

Bei den berührten LSG-Flächen handelt es sich um strukturarme Fichtenforste, Grünflächen sowie um vorhandene Bebauung. Mit der nur kleinflächigen Inanspruchnahme obiger Schutzgebietsflächen werden die Schutzgebietsziele nicht nachhaltig beeinträchtigt. Die geplante Entwicklung schafft einen Abschluss zum Schutzgebiet hin. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im / im Übergang zum LSG wird den Belangen des Landschaftsschutzgebiets in besonderer Weise Rechnung getragen.

Literaturverzeichnis

- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.)(2016): Bodeninformationssystem Bayern - GeoFachdatenAtlas (BIS - BY). <<http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do>> (Zugriff: 13.09.2016).
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.)(o. J.): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur). <<http://fisnat.bayern.de/finweb/risgen?template=FinTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&blend=on&askbio=on>> (Zugriff: 13.09.2016).
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.)(o. J.): Rauminformationssystem Bayern (RISBY). <[http://wirtschaft-
risby.bayern.de/risnet/risgen?template=StMWIVTTemplate&preframe=1&blend=on&askbio=on](http://wirtschaft-
risby.bayern.de/risnet/risgen?template=StMWIVTTemplate&preframe=1&blend=on&askbio=on)> (Stand: o. J.) (Zugriff:13.09.2016).
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (Hrsg.)(1992): Waldfunktionsplan. Teilabschnitt Donau-Wald (12). Waldfunktionskarte Landkreis Straubing-Bogen.
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2006): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Regen. Stand: September 2006. Freising.

Planverfasser

Bischofsmais, den 26.04.2018

.....

Pledl

Gemeinde Bischofsmais

Bischofsmais, den 26.04.2018

.....

Walter Nirschl (Erster Bürgermeister)

7 Anhang

- 1) Eingriffstabelle
- 2) Karte „Plan und Bestand und Eingriffsermittlung“, Stand 26.04.2018
- 3) Karte „Entwicklungsflächen Naturschutz und Landschaftspflege (Maßnahmenplan)“, Stand 26.04.2018

1 Eingriffstabelle

Bestandstyp	Fläche in m ²	Arten, Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	Gesamt	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf m ²
Parzelle 1									
Nadelwald	526	II-	II-	II-	I+	III	II	0,65	342
Parzelle 2									
Laubgehölaufwuchs, lückig	186	II+	II-	II-	I+	II-	II	0,65	121
Nadelgehölaufwuchs, lückig	183	I+	II-	II-	I+	II-	II	0,65	119
Parzelle 3									
nährstoffreiche Gras-/Krautflur	388	I+	II-	II-	I+	II-	II	0,65	252
Laubgehölaufwuchs, dicht, strukturreich	47	II+	II-	II-	I+	II-	II	0,65	31
Parzelle 4									
Laubgehölz	483	II+	II-	II-	I+	II-	II	0,65	314
Parzelle 5									
Laubgehölz	568	II+	II-	II-	I+	II-	II	0,65	369
Parzelle 6									
Laubgehölz	433	II+	II-	II-	I+	II-	II	0,65	281
Parzelle 7									
Waldweg / Grünweg	37	I+	I+	I+	I+	II-	I	0,35	13
nährstoffarme Gras-/Krautflur	19	II-	II-	II-	I+	II-	II	0,65	12
nährstoffreiche Gras-/Krautflur	138	I+	II-	II-	I+	II-	II	0,65	90
Laubgehölz	108	II+	II-	II-	I+	II-	II	0,65	70
Nadelgehölaufwuchs, lückig	84	I+	II-	II-	I+	II-	II	0,65	55
sonstige Grünanlage	142	I+	II-	II-	I+	II-	II	0,65	92
Parzelle 8									
Laubgehölz	409	II+	II-	II-	I+	II+	II	0,65	266
Parzelle 9									
artenreiches Extensivgrünland	413	II+	II-	II-	I+	II+	II	0,65	268
Parzelle 10									
artenreiches Extensivgrünland	494	II+	II-	II-	I+	II+	II	0,65	321
Parzelle 11									
Nadelwald	465	II-	II-	II-	I+	II+	II	0,65	302
Parzelle 12									
Laubgehölz	182	II+	II-	II-	I+	II-	II	0,65	118
Nadelgehölz	404	II-	II-	II-	I+	II-	II	0,65	263
Parzelle 13									
Grünfläche/ Rasen	75	I+	II-	II-	I+	II-	II	0,65	49

Nadelwald	400	II-	II-	II-	I+	II-	II	0,65	260
Parzelle 14									
Laubgehölzaufwuchs, dicht, strukturreich	252	II+	II-	II-	I+	II-	II	0,65	164
Grünfläche/ Rasen	84	I+	II-	II-	I+	II-	II	0,65	55
Nadelgehölz	630	II-	II-	II-	I+	II-	II	0,65	410
Parzelle 15									
Grünfläche/ Rasen	357	I+	II-	II-	I+	III	II	0,65	232
nährstoffreiche Gras-/Krautflur	160	I+	II-	II-	I+	III	II	0,65	104
Nadelwald	640	II-	II-	II-	I+	III	II	0,65	416
Parzelle 16									
Kies-/Schotter-fläche	111	I-	I-	I+	I+	I-	I	0,35	39
nährstoffreiche Gras-/Krautflur	42	I+	II-	II-	I+	III	II	0,65	27
Grünfläche/ Rasen	70	I+	II-	II-	I+	III	II	0,65	46
Nadelwald	77	II-	II-	II-	II-	III	II	0,65	50
Parzelle 18a									
Nadelwald	122	II-	II-	II-	II-	III	II	0,65	79
Kies-/Schotter-fläche	8	I-	I-	I+	I+	I-	I	0,35	3
Parzelle 19									
Nadelwald	2.339	II-	II-	II-	I+	III	II	0,65	1.520
Parzelle 22									
Nadelgehölzaufwuchs, dicht, strukturreich	101	II-	II-	II-	II-	III	II	0,65	66
Nadelwald	28	II-	II-	II-	I+	III	II	0,65	18
Grünfläche/ Rasen	39	I+	II-	II-	I+	III	II	0,65	25
Parzelle 23									
nährstoffreiche Gras-/Krautflur	56	I+	II-	II-	I+	III	II	0,65	36
Nadelwald	1305	II-	II-	II-	I+	III	II	0,65	848
Parzelle 25									
nährstoffreiche Gras-/Krautflur	50	I+	II-	II-	I+	III	II	0,65	33
Nadelwald	508	II-	II-	II-	I+	III	II	0,65	330
Kies-/Schotter-fläche	90	I-	I-	I+	I+	I-	I	0,35	32
Gebäude	25	I-	I-	I-	I-	I-	I	0,00	0
Parzelle 26									
Laubgehölz	375	II+	II-	II-	I+	II-	II	0,65	244
Kies-/Schotter-fläche	50	I-	I-	I+	I+	I-	I	0,35	18
Gebäude	28	I-	I-	I-	I-	I-	I	0,00	0
Parzelle 27									
Gebäude	5	I-	I-	I-	I-	I-	I	0,00	0
Nadelgehölz	23	II-	II-	II-	I+	II-	II	0,65	15
Wendehammer bei Hausnummer 13									
Nadelwald	242	II-	II-	II-	I+	III	II	0,65	157
Parzelle 28									
Gebäude	38	I-	I-	I-	I-	I-	I	0,00	0
Nadelgehölz	413	II-	II-	II-	I+	II+	II	0,65	268
Kompensationsbedarf gesamt									9.243