BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„Ferien-Chalets Ginselsried“

Gemarkung Hochdorf
In der Gemeinde Bischofsmais

Fassung vom 05.05.2021

Gemeinde Bischofsmais
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

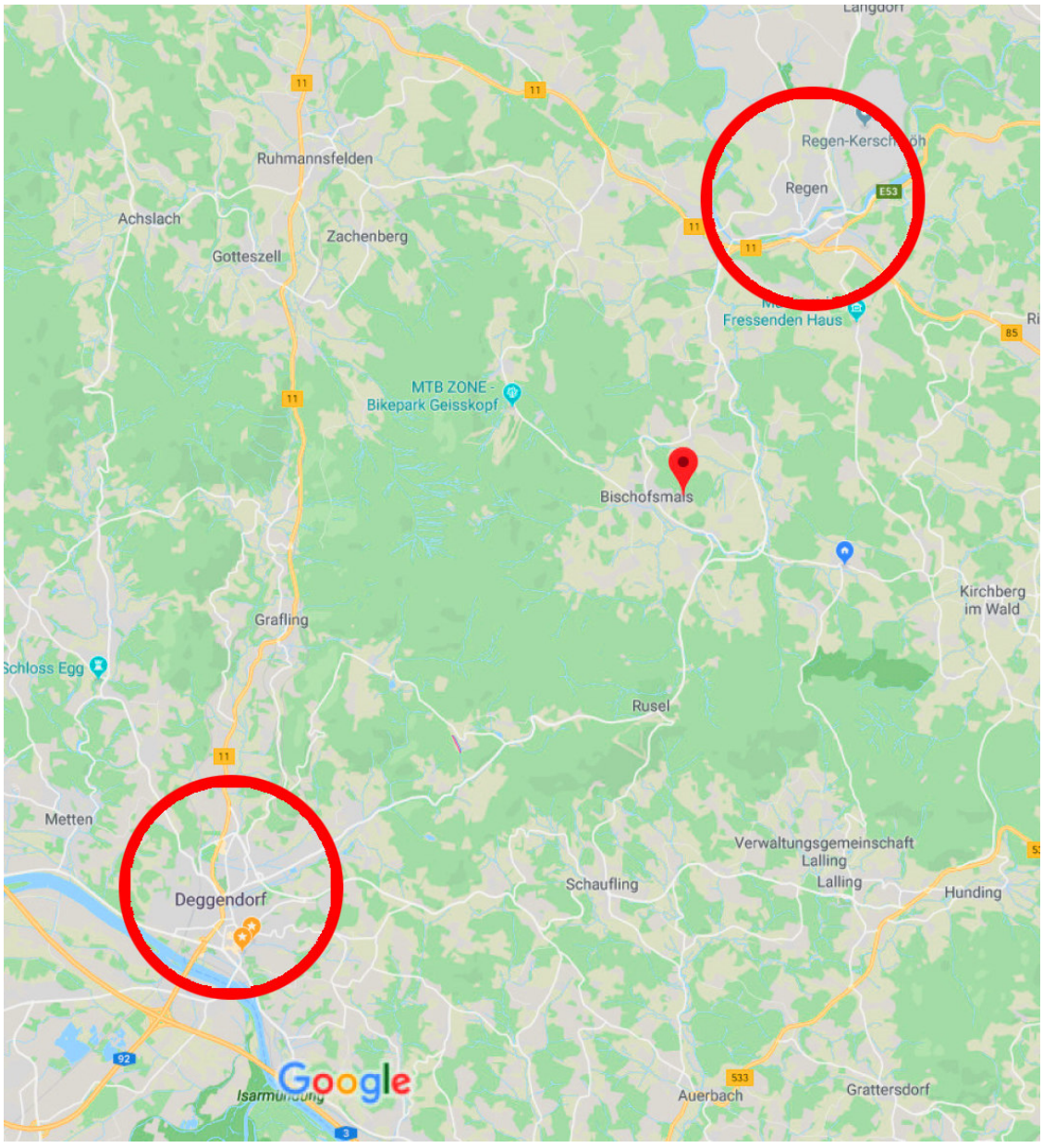
1. **Planliche Übersicht** ... 4
1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 4
1.1.1. Räumliche Übersicht (ohne Maßstab) ... 4
1.1.2. Luftbild des Plangebietes ... 5
1.1.3. Örtliche Planungen ... 6
1.1.3.1. Flächennutzungsplan ... 6
2. **Begründung zum Bebauungsplan** ... 7
2.1.1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung ... 7
2.1.1.1. Anlass der Planung ... 7
2.1.1.2. Zweck und Ziel der Planung ... 7
2.1.1.3. Auswirkungen der Planung ... 7
2.2. Beschreibung des Plangebietes ... 8
2.2.1. Lage im Ortszusammenhang ... 8
2.2.2. Gelände ... 8
2.2.3. Orientierende Bodenerkundung ... 8
2.2.4. Derzeitige Nutzung ... 8
2.3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes ... 9
2.3.1. Städtebauliches Konzept ... 9
2.3.1.1. Bauliche Nutzung ... 9
2.3.1.2. Auswirkungen der Planung ... 9
2.3.1.3. Verkehrserschließung ... 9
2.3.1.4. Ver- und Entsorgung ... 10
3. **Immissionsschutz** ... 11
3.1. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes ... 11
4. **Umweltbericht** ... 12
4.1. Einleitung ... 12
4.1.1. Inhalt und Ziele des Bauleitplans ... 12
4.1.2. Wirkfaktoren der Planung ... 13
4.1.3. Festlegung des Untersuchungsrahmens ... 13
4.1.4. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung ... 13
4.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 15
4.2.1. Naturräumliche Situation ... 15
4.2.2. Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung ... 16
4.2.3. Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung ... 19
4.3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung ... 21
4.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 21
4.4.1. Vermeidung und Verringerung ... 21
4.4.2. Ausgleich von vorhabensbedingten Eingriffen ... 21
4.5. Alternative Planungsmöglichkeiten ... 22
4.6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 23
4.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 23
4.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung ... 23
5. **Textliche Festsetzungen** ... 25
5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung ... 25
5.1.1. Art der baulichen Nutzung ... 25
5.1.2. Maß der baulichen Nutzung ... 25
5.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ... 25

5.1.4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen 25
5.1.5. Geländeveränderung im Planungsgebiet 25
5.1.6. Stellplätze und Lagerflächen 25
5.1.7. Gebäudegestaltung 26
5.1.7.1. Gebäudehöhe: 26
5.1.7.2. Grundfläche Gebäude: 26
5.1.7.3. Untergeordnete Bauteile: 26
5.1.7.4. Dachform und Dachdeckung 26
5.1.7.5. Dachaufbauten, Dacheinschnitte 26
5.1.7.6. Aufbauten zur Belichtung 27
5.1.7.7. Fassadengestaltung 27
5.1.8. Solar- und Photovoltaikanlagen 27
5.1.9. Erschließungswege /-stege 27
5.1.10. Löschwasserversorgung 27
5.1.11. Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft 29
5.1.11.1. Niederschlagswasser vom Baugrundstück 29
5.1.11.2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen 29
5.1.11.3. Schmutzwasser 29
5.1.12. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 29
5.1.12.1. Beurteilungspegel als Orientierungshilfe 29
5.2. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung 30
5.2.1. Bepflanzung 30
5.2.2. Unzulässige Pflanzen 31
5.2.3. Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege 31
5.2.4. Einfriedungen 31
5.2.5. Ausgleichsflächen 31
5.2.6. Beleuchtung 31
5.3. Textliche Hinweise 32
5.3.1. Unterirdische Versorgungsleitungen 32
5.3.2. Müllentsorgung 32
5.3.3. Land- und Forstwirtschaftliche Flächen 32
5.3.4. Archäologische Bodenfunde 32
5.3.5. Energieversorgung 32
5.3.6. Waldgrenze 33
5.3.6.1. Baumfallgrenze 33
5.3.6.2. Beeinträchtigungen 33
5.3.6.3. Haftungsfreistellung 33
5.3.6.4. Vorkehrungen gegen Funkenflug 34
6. **Verfahren** 35
6.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB): 35
6.2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB): 35
6.3. Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB): 35
6.4. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB): 35
6.5. Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB): 35
6.6. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB): 35
7. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan 37
7.1. Festsetzungsplan 37
7.1.1. Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung 37
7.1.2. Grünordnerische Festsetzungen im Kompensationsbereich 37
7.2. Bestand und Eingriffsermittlung 37

1. Planliche Übersicht

1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1.1. Räumliche Übersicht (ohne Maßstab)



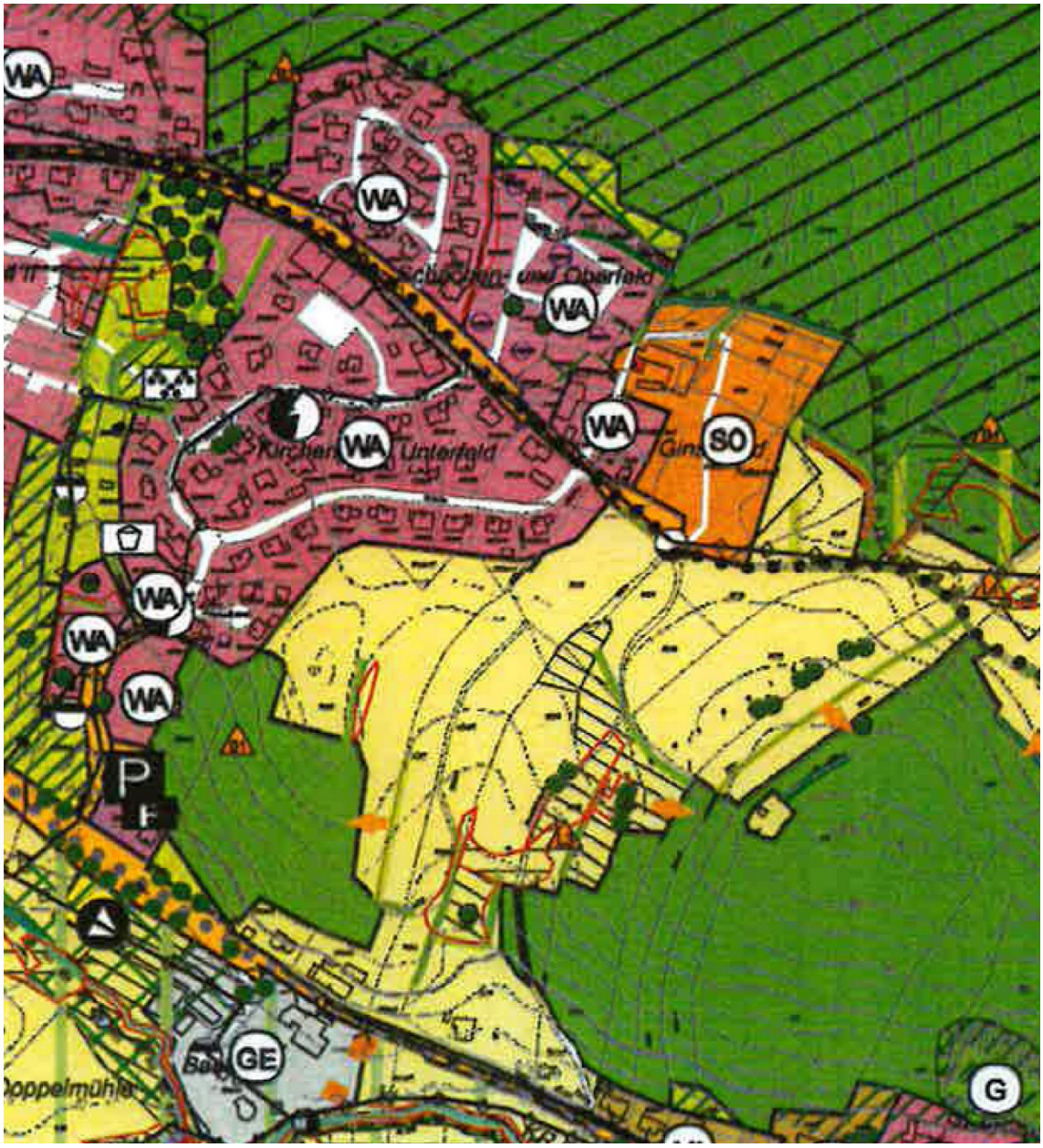
1.1.2. Luftbild des Plangebietes

1.1.3. Örtliche Planungen

1.1.3.1. Flächennutzungsplan

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

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan M 1:5000



2. Begründung zum Bebauungsplan

2.1.1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

2.1.1.1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Bischofsmais hat am 22.01.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Ferien-Chalets Ginselsried“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich der geplanten Fläche umfasst die Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurnummern 2498, 2551, 2552, 2554/3, 2553, 2554, 2557 und 2496/21 in der Gemarkung Hochdorf.
Der Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofsmais als Sondergebiet für touristische Nutzung dargestellt.

2.1.1.2. Zweck und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Ferien-Chalets in der Gemeinde Bischofsmais ermöglicht werden. Das Plangebiet befindet sich auf einer aktuell mäßig intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche.

Die Gemeinde Bischofsmais ist ein Ferienort mit entsprechendem Angebot für den Tourismus. Entgegen der aktuellen Entwicklung zu großen Ferienanlagen und Hotels mit Wellnesstempeln in der Region, zielt die Planung auf kleine, nachhaltige und landschaftsverträgliche Ferienhäuschen, die der ländlichen Struktur entsprechen, ab. Geplant sind Ferien-Chalets auf einem Stützsockel am östlichen Ende von Ginselsried. Mit dem Ferienhof auf der Flurnummer 2498 und 2496/21 bestehen bereits Ferienwohnungen in einem alten, sanierten Bauernhof in direkter Angrenzung im Sondernutzungsgebiet.

Das an den Ferienhof östlich angrenzenden Areal bietet ideale Voraussetzungen zur Ansiedelung weiterer Ferienwohnungen. Da sich die Flurnummer 2496/21 im Besitz des Investors befindet, ist eine Verkehrserschließung von der Ginselsrieder Straße aus ohne Schwierigkeiten möglich.

Mit der beabsichtigten Entwicklung sollten vorerst die Voraussetzungen für die Errichtung von 3 Ferien-Chalets auf 4.000 m² geschaffen werden.

Im Flächennutzungsplan entspricht die Fläche im Geltungsbereich bereits einem Sondernutzungsgebiet für touristische Nutzung. Somit sind die Voraussetzungen für eine Bebauung mit Ferien-Chalets bereits hergestellt.

2.1.1.3. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen
Das beplante Gebiet soll als Sondergebiet für touristische Nutzung nachhaltig weiterentwickelt werden, um den Bedarf für kleine, individuelle, hochwertige Ferienhäuser zu decken. Die neuen Flächen entstehen durch Nachnutzung von

landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen. Durch die Aufständerung der Chalets bleibt der Boden weitestgehend unberührt, die Versiegelung von Flächen wird auf ein Minimum reduziert.
Westlich des Plangebietes befindet sich mit einem Ferienhof bereits eine touristische Nutzung im entsprechenden Sondergebiet. Die künftige Erschließung der Chalets erfolgt über eine private Zufahrt von der Ginselsrieder Straße aus über die Flurnummer 2496/21.

Auswirkungen auf den Verkehr
Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ende der Ginselsrieder Straße. Ein Durchfahrtsverkehr ist hier nicht vorhanden. Über diesen letzten Stich werden aktuell nur noch ein Einzelanwesen und der Ferienhof erschlossen. Die Errichtung von 3 Ferienchalets erhöht die Verkehrsbelastung nur marginal.

Weitere Auswirkungen werden im Umweltbericht abgehandelt.

2.2. Beschreibung des Plangebietes

2.2.1. Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Regen, im östlichen Bereich der Ortschaft Ginselsried – einem Ortsteil von Bischofsmais. Über die Dorfstraße Ginselsrieder Straße steht eine gut ausgebaute Erschließungsstraße mit Anbindung an die Regener Straße (REG 5) zur Verfügung.
Die südlich des geplanten Baugebiets liegenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben, bis auf den privaten Zufahrtsweg, unberührt.

2.2.2. Gelände

Das Gelände besitzt ein mittleres Gefälle von West nach Ost und fällt im Geltungsbereich um ca. 10,0 m ab. Das Gebiet befindet sich auf einer mittleren Höhe von 682 m ü. NN. An der Nordseite des Plangebietes grenzt der Schochertwald an.

2.2.3. 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.

2.2.4. Derzeitige Nutzung

Derzeit befindet sich auf dem Geltungsbereich eine landwirtschaftlich mäßig intensiv genutzte Grünfläche. Detailliertere Angaben sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Zufahrt zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu sichern.

2.3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

2.3.1. Städtebauliches Konzept

2.3.1.1. Bauliche Nutzung

Derzeit wird nur der nördliche Teil der Fläche aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan in einer Breite von ca. 70 m überplant. Die Erschließungsstraße erfolgt an der westlichen Seite über die Flurnummer 2496/21 mit einer am nordwestlichen Ende liegender Parkmöglichkeit für PKW´s als offene, nicht versiegelte Stellplätze. Die Erschließung der Chalets erfolgt fußläufig über aufgeständerte Holzstege.

Geplant sind derzeit 3 aufgeständerte Ferien-Chalets in Einzelgrößen von ca. 70 m² Grundfläche. Die Gebäude befinden sich je nach Hangneigung zwischen ca. 2,50 bis 4,50 m über dem Urgelände. Die Chalets werden auf einem Stützsockel aufgesetzt. Dieser Sockel dient zugleich der Ver- und Entsorgung der Gebäude und der Unterbringung der Heizung. Somit bleibt die Geländeoberfläche weitestgehend unberührt.

Eine zusätzliche Eingrünung ist nicht vorgesehen, da das Gebiet bereits nördlich und östlich vom Schochertwald und westlich von einer Baumhecke eingegrenzt ist. Zu einer besseren Strukturierung werden zur Durchgrünung nur Einzelbäume gepflanzt.

2.3.1.2. Auswirkungen der Planung

Auf die bereits im Bestand vorhandene äußere Erschließung kann zurückgegriffen werden. Zusätzliche Verkehrserschließungsmaßnahmen werden nicht benötigt. Eine Einmündung in die Flurnummer 2496/21 muss noch geschaffen werden.

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

Durch die Ausdehnung der Bebauung zur touristischen Nutzung wird die im Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet für touristische Nutzung ausgewiesene Fläche erweitert.

2.3.1.3. Verkehrserschließung

Erschlossen wird das Grundstück über eine geplante private offenporige, geschotterte Zufahrt über die Flurnummer 2496/21, die das Gebiet an die angrenzende Dorfstraße (Ginselsrieder Straße) anschließt, die wiederum in die REG 5 mündet. Die Chalets selbst können nur fußläufig über aufgeständerte Holzstege erschlossen werden.

2.3.1.4. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser, Strom, Fernmeldeleitungen

Die gesamte gemeindliche Kanalerschließung erfolgt im Mischsystem. Das Schmutzwasser ist der zentralen gemeindlichen Kläranlage Bischofsmais zuzuführen. Das Oberflächenwasser wird über die südlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche oberflächig versickert.

Die genauen Sachverhalte werden in einer Erschließungsplanung abgehandelt. Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sollen unter (privaten) Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen verlegt werden. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Baum- und Sträucherstandorte zu planen und zu verlegen.

Die Kanaltrasse wird in der neu geplanten, privaten Erschließungsstraße verlegt und an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Ein Leitungsrecht auf Privatwegen zugunsten der Gemeinde Bischofsmais entfällt, da die komplette Erschließung in Eigenregie durchgeführt wird und im privaten Besitz bleibt. Die Übergabe erfolgt in der Ginselsrieder Straße.

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 entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB als zu belastende Fläche festzusetzen.

Oberflächenwasser

Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird in einer entsprechenden Regenwasserzisterne gesammelt. Das überlaufende Oberflächenwasser wird breitflächig auf der südlich angrenzenden Wiese flächenmäßig versickert.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz der Wasserversorgung der Gemeinde Bischofsmais.

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 Fahrgassen werden geschottert bzw. als wassergebundene Decke, Stellplätze werden mit Schotterrasen bzw. sickerfähigen Belägen wie Rasenfugenpflaster ausgeführt. Sonstige Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden wasserdurchlässig ausgeführt.

Die Erschließungswege zu den Chalets werden als aufgeständerte Holzstege errichtet. Der Belag der Holzstege wird mittels Dielen mit Fugen hergestellt.

3. Immissionsschutz

3.1. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Von der geplanten Nutzung geht keine Emission aus. Von außen wirken keine Immissionen auf das geplante Gebiet ein. Somit bleibt eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung derzeit außer Acht.

Beurteilungspegel für Reines Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiet, Ferienhausgebiet

Tag	50 dB (A)
Nacht	40/35 dB (A)

4. Umweltbericht

4.1. Einleitung

4.1.1. Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Bischofsmais plant im Ortsteil Ginselsried die Ausweisung eines Sondergebietes für touristische Nutzung. Grundlage hierfür ist die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Ferien-Chalets Ginselsried“.
Die Bauflächenausweisung dient der Erweiterung eines ortsansässigen Tourismusbetriebes (Ferienhof) durch Chalets.

Eckdaten des geplanten Baugebiets:

- Geltungsbereich:
  ca. 0,4 ha Vorhabensbereich, ca. 0,2 ha Kompensationsbereich
- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet touristische Nutzung
- maximale Grundflächenzahl: 0,35
- max. Wandhöhe: 10,50 m (inkl. Stützsockel)

Die Erschließung erfolgt über eine private Zufahrt von der Ginselsrieder Straße aus über die Flurnummer 2496/21.

Abbildung 1: Lageübersicht Topographische Karte 1:25.000.

Grünordnerische Ziele:
Die Erweiterung berührt überwiegend eine Wirtschaftswiese. Teilbereiche der Wiese sind gesetzlich geschütztes Extensivgrünland. Angrenzend ist eine Hecke vorhanden. Vorrangig sind der weitest mögliche Erhalt der wertvollen Wiesenbereiche und der Hecke am Ranken mit vorgelagertem Saum. Wichtig ist auch eine landschaftsgerechte Ortsrandeinbindung der geplanten Ferien-Chalets.

4.1.2. Wirkfaktoren der Planung

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

- Entwicklung eines Sondergebiets gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung
- randliche Eingriffe in gesetzlich geschütztes Grünland
- schmale Eingriffe in den westlichen Heckensaum
- mögliche Belastungen von umgebender Bebauung durch Baubetrieb, touristische Nutzung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

4.1.3. Festlegung des Untersuchungsrahmens

Der Bearbeitungsbereich umfasst den Auswirkungsbereich der Maßnahme und den Kompensationsbereich. 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 November 2019 bei schneefreier Lage durchgeführt.
Bestandsanalyse und Wirkungsabschätzung für die Umweltgüter Boden, Grundwasser, Tierwelt, Kleinklima und Luft erfolgen aufgrund der Auswertung vorhandener Unterlagen und Potentialabschätzungen.
Für die Bewertung des möglichen Schutzstatus des vorhandenen Grünlandes im Sinne von Art. 23 BayNatSchG wurde Mitte Mai 2020 eine Ergänzungskartierung der Wiesenfläche vorgenommen.

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

Landes- und Regionalplan:

Die Gemeinde Bischofsmais ist regionalplanerisch als allgemein ländlicher Raum, Raum mit beschränktem Handlungsbedarf eingestuft.
Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich grenzt an eine naturschutzfachlich hinreichend gesicherte Fläche (Landschaftsschutzgebiet).

Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Vorhabensgebiet als Sondergebiet für touristische Nutzung dar mit Erschließungsstraße und Hecke (gesetzlich geschützt gemäß Art. 13e BayNatSchG). Im Norden grenzt ein Waldrand (Laubgehölze, teilweise stufig) und Wald mit Schwerpunktfunktion für

Natur und Landschaft an. Hier verläuft auch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes.
Im Kompensationsbereich stellt der Flächennutzungs- und Landschaftsplan Wald und Grünfläche dar. Die Grünfläche wird als Nass- oder Trockenfläche im Offenland näher erläutert. Der Kompensationsbereich liegt in der Landschaftseinheit „Quell- und sickerfeuchter Hangbereich“ (Grüne vertikale Schraffur), für die folgende Ziele formuliert wurden:

- Schutz vor Einträgen
- Erhaltung/Schaffung der standörtlichen und nutzungsbedingten Voraussetzungen zur Entwicklung eines Mosaiks verschiedener Feuchtlebensräume
- Keine Aufforstungen, Christbaum- und Schmuckreisigkulturen
- Freihalten von Bebauung, erforderliche Erweiterungen landwirtschaftlicher Hofstellen sind möglich, sofern der Schutz vorhandener Biotope gewährleistet ist.

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

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

Das Arten- und Biotopschutzprogramm legt für den Vorhabensbereich keine Entwicklungsziele fest. Für den Kompensationsbereich enthält der Kartenteil folgende Ziele:
Erhalt und Optimierung des angrenzenden lokal bedeutsamen Gewässer-/Feuchtgebiet-Lebensraums (Kartiertes Biotop Nr. 7044-0017-007 „Feuchtflächen entlang des Hochdorfer Grabens“, Gemäß ABSP: Hochstaudenflur, Quellbereich zwischen Hochdorf und Ginselsried).

Waldfunktionskartierung:

Der angrenzende Wald ist als Bodenschutzwald und als Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung (Intensitätsstufe II) eingestuft.

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen:

Der geplante Vorhabensbereich grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ an und ragt mit einer Spitze in das Landschaftsschutzgebiet hinein. Der Kompensationsbereich liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet.
Im Vorhabensbereich liegen keine amtlich erfassten Biotope. Im Kompensationsbereich liegt gemäß Daten der amtlichen Biotopkartierung eine Überschneidung mit dem Biotop Nr. 7044-0017-007 (Feuchtflächen entlang des Hochdorfer Grabens) vor. In der tatsächlichen Ausprägung vor Ort befinden sich in diesem Teil des Geltungsbereiches keine gesetzlich geschützten Biotopstrukturen.
Biotop-Beschreibung von 1987: „Teilfläche 7 setzt sich zusammen aus einem noch gemähten Naßwiesenstück im Osten und einer mit Sumpfkratzdistel durchsetzter Waldsimsenflur im Westen, in der Weiden-Pappelfeuchtgebüsch hochkommt. In der Fläche sind Windwurfschäden zu verzeichnen. Südlich oberhalb grenzt eine Mülldeponie an.“
Mit Änderung der Verordnung zur Ausführung des Bayerischen Naturschutzgesetzes (AVBayNatSchG) vom 4. Februar 2020 wurde unter anderem der Biotoptyp GE 6510 den gesetzlich geschützten Biotoptypen im Sinne des Art. 23 BayNatSchG zugeordnet. Bei der Ergänzungskartierung der Wiesenfläche im Mai 2020 wurde ein Teilbereich der Wiese als gesetzlich geschütztes artenreiches Extensivgrünland gemäß Art. 23 BayNatSchG angesprochen.
Weitere geschützte Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG liegen nicht vor.

4.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1. Naturräumliche Situation

Naturraum, Geologie, Relief

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Einheit Regensenke. Den geologischen Untergrund bildet gemäß Digitaler Geologischer Karte (1:25.000) überwiegend „Moldanubikum s. str., Ödwieser Granodiorit“ (Paragranodiorit; Kollnburger Granodiorit). Teilweise liegt pleistozäne Fließerde vor (Lehm, sandig, oft lagenweise steinig bis blockig).
Der Vorhabensbereich liegt auf einer Höhe von ca. 678-690 m ü. NN auf einer nach Osten abfallenden Fläche. Der Kompensationsbereich liegt etwa auf einer Höhe von 650-660 m ü. NN (BayernAtlas 2020).

Potenziell-natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation wird vom Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Kiefern- und Birken-Moorwald gebildet (FIS-Natur 2020).

Klima

Im Naturraum Regensenke im Landkreis Regen beträgt die Jahresdurchschnittstemperatur 6-7 Grad Celsius bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 700-1200 mm (ABSP 2006).

4.2.2. 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.

A. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:
Den überwiegenden Anteil des Eingriffsbereiches des Vorhabens nimmt Grünland ein. Die Wirtschaftswiese ist in Teilen als gesetzlich geschützte artenreiche Extensivwiese einzustufen. Der nördliche am Waldrand gelegene Wiesenstreifen ist mager, fällt aber nicht unter gesetzlichen Schutz.
Westlich an die Wiese grenzt eine Brombeerflur und magere Gras-/Krautflur. Dahinter stockt eine Hecke mit bildprägenden Alt-Ahornen am vorhandenen Ranken und Steinriegel.
Westlich der Hecke verläuft ein Schotterweg, in dessen Anschluss sich eine Rasenfläche befindet.
Im Norden des geplanten Geltungsbereiches stockt ein Laubgehölzstreifen mit einem Steinriegel bevor der Fichtenforst beginnt.

Es handelt sich um ein Gebiet von geringer bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

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

Auswirkungen:
Die bauliche Inanspruchnahme umfasst überwiegend Grünlandflächen. In untergeordnetem Maß wird magere Gras-/Krautflur und Brombeerflur beansprucht. Die vorhandene Hecke bleibt erhalten. Lediglich ein Abschnitt von maximal 1,5 m Breite wird für die Anlage eines Stegs beansprucht.
Nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht zu erwarten.

Es erfolgen randliche Eingriffe in die geschützte artenreiche Extensivwiese (ca. 152 m²). Der Verlust ist im Bereich der Ausgleichsfläche mindestens flächengleich durch Entwicklung eines gleicharten Biotoptyps zu kompensieren. Der Großteil des geschützten Bestandes bleibt unbeeinträchtigt. Die Grünfläche außerhalb des Vorhabensbereiches wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Konflikte mit dem Artenschutz sind nicht zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

B. Schutzgut Boden

Beschreibung:
Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) liegt im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor. Die natürliche Ertragsfähigkeit ist gering.
Flächen unter anthropogen geprägtem Dauerbewuchs werden als Gebiete von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden eingestuft.

Auswirkungen:
Vorhabensbedingt ist im Gebäude- und Erschließungsbereich mit Überbauung / Versiegelung und damit mit einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.
Durch die aufgeständerte Bauweise der Gebäude wird die versiegelte Fläche stark reduziert.

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

C. Schutzgut Wasser

Beschreibung:
Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das geplante Baugebiet liegt außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten und wassersensiblen Bereichen. Es wird ein hoher, intakter Grundwasserflurabstand angenommen.
Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete werden nicht berührt.
Es handelt sich um Flächen von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Auswirkungen:
Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss.
Durch die aufgeständerte Bauweise der Gebäude wird die von Versiegelung betroffene Fläche stark reduziert.

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

D. 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.

E. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:
Das Planungsgebiet wird geprägt durch die raumwirksame Hecke und den Waldrand. Der vorliegende Ortsrandbereich wird wegen der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsschutzgebiet als Bereich mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild eingestuft.

Auswirkungen:

Das örtliche Erscheinungsbild wird durch Fortsetzung der Bebauung nach Osten verändert.
Die vorhandenen Gehölze bleiben erhalten. Der Eingriff in die Hecke beschränkt sich auf einen 1,5 m breiten Korridor.
Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden die Baukörper harmonisch in die Landschaft eingebunden und die Sichtbarkeit reduziert. Eine Fernwirkung ist nicht gegeben.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als mittel einzustufen.

F. Schutzgut Mensch

Beschreibung:
Westlich des Vorhabensbereich befinden sich ein Ferienhof und Wohnbebauung. Bei der angrenzenden Straße handelt es sich um eine Dorfstraße, die nach Osten hin in einen Flurweg übergeht.
Es sind also kaum Vorbelastungen durch Lärm gegeben. Ein Gutachten zum Thema Immissionsschutz liegt derzeit nicht vor.

Das Gebiet ist zur Erholungsnutzung durch Wander- und Radwege erschlossen. Diese verlaufen im Süden auf Straße und Flurweg sowie auf dem Schotterweg, der das Planungsgebiet randlich schneidet und in den Wald hineinführt.

Auswirkungen:
Während der Bauphase ist vorübergehend mit erhöhten Lärm- und Staubemissionen zu rechnen. Mit einem signifikant erhöhten Verkehrsaufkommen ist nicht zu rechnen.
Eine anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigung der Erholungsnutzung ist nicht zu erwarten. Das Vorhaben dient vielmehr einer extensiven Erholungsnutzung.
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die geplante Bebauung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden die relevanten Beurteilungspegel festgesetzt, die einzuhalten sind.

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:
Im Vorhabensgebiet befinden sich laut den Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2020) keine Boden- oder Baudenkmäler.
Ein Teil des westlich angrenzenden Ferienhofes ist als Baudenkmal geschützt:
Nr. D-2-76-116-12: Wohnstallhaus eines Vierseithofes, zweigeschossiger Flachsatteldachbau, Blockbau, auf zwei Seiten verschindelt, wohl 1. Drittel 19. Jh.

Auswirkungen:
Das Baudenkmal wird vom Vorhaben nicht berührt oder beeinträchtigt.
Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

H. Wechselwirkungen

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

4.2.3. 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.			

Schutzgutbezogene Bewertung und Eingriffsbilanzierung

Bestandstyp	Fläche in m²	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	gesamt	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m²
Hecke mit Alt-Ahornen	7	II+	II-	II-	I+	III	II	0,6	4
Artenreiche Extensivwiese (geschützt)	152	II+	II-	II-	I+	III	II	0,6	91
Magerer Wiesenrandstreifen	293	II+	II-	II-	I+	III	II	0,6	176
Wirtschaftswiese	2.302	II-	II-	II-	I+	III	II	0,6	1.381
magere Gras-/Krautflur	12	II+	II-	II-	I+	III	II	0,6	7
Brombeerflur	24	II-	II-	II-	I+	III	II	0,6	14
Rasenfläche	149	I+	II-	II-	I+	III	II	0,6	89
organische Ablagerung	9	I+	II-	II-	I+	III	II	0,6	5
Schotterfläche, teilweise begrünt	254	I-	I-	I+	I+	II-	I	0	0
Kompensationsbedarf gesamt									**1.769**

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet mit geringer bis mittlere 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 BI bzw. BII der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,2-0,5 bzw. 0,5-0,8).

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit und festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgende Kapitel) werden die in obiger Tabelle eingefügten Kompensationsfaktoren gewählt. Im Bereich der bestehenden Schotterfläche ist die Erschließungsstraße geplant, die ebenfalls in offenporiger Bauweise (Schotterweg o.ä.) errichtet wird. Hier ergeben sich also vorhabensbedingt keine Verschlechterungen im Sinne von Naturhaushalt und Landschaftsbilde. Es wird Faktor 0 gewählt.

Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.769 m².

Angrenzend an die externe Ausgleichsfläche wird eine zusätzliche strukturanreichernde Maßnahme im Umfang von 90 m² festgesetzt. Diese Maßnahme wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit dem Kompensationsbedarf verrechnet. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 1.679 m².

4.3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Baugebiets am geplanten Standort ist von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

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

4.4.1. Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Weitestmöglicher Erhalt der vorhandenen Hecke und ihres Saumes
- Weitestmöglicher Erhalt der gesetzlich geschützten Grünlandbereiche
- Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung
- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss von Einfriedungen
- Extensive Pflege des Grünlands im Geltungsbereich.

Schutzgut Boden und Wasser

- Festsetzen einer Grundflächenzahl von max. 0,35
- Festsetzen von aufgeständerten Chalets (Stützsockel) und aufgeständerten Erschließungswegen
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und der Erschließungsstraße.

Schutzgut Klima

- -

Schutzgut Orts- Landschaftsbild

- Weitestmöglicher Erhalt der vorhandenen Hecke
- Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung.

4.4.2. Ausgleich von vorhabensbedingten Eingriffen

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.769 m² für das geplante Sondergebiet. Als Ausgleich für Eingriffe in geschütztes artenreiches Extensivgrünland sind dabei mindestens 152 m² artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln.
Im Vorhabensbereich kann kein anrechenbarer Ausgleich erbracht werden. Die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen stellen Maßnahmen der Eingriffsvermeidung dar und sind entsprechend in die Festlegung des Bilanzierungsfaktors einbezogen.
Der erforderliche Kompensationsbedarf wird extern erbracht.

Auf Flurstück 2557/0 Gemarkung Hochdorf etwa 100 m östlich des Vorhabensbereichs soll die Eingriffskompensation erfolgen. Es handelt sich um eine ehemalige Erdreichdeponie. Rekultivierungsauflagen sind nicht bekannt.
Um die Ziele Entwicklung artenreichen Extensivgrünlands und Schaffung von Zauneidechsenhabitaten zu erreichen, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Es wird entlang des vorhandenen Weges an der Böschungsoberkante eine zusätzliche Strukturanreicherungsmaßnahme im Umfang von 90 m² festgesetzt (Riegelstrukturen aus Steinriegel und Totholzbiotopen). Dies wird mit dem ermittelten Kompensationsbedarf verrechnet. Danach verbleiben 1.679 m² an Kompensationsbedarf.

Als Ausgleichsfläche wird eine Fläche von 1.758 m² des Flurstückes 2557/0 Gemarkung Hochdorf festgesetzt. Es werden folgende Maßnahmen festgesetzt, um die Ziele Entwicklung artenreichen Extensivgrünlands und Schaffung von Zauneidechsenhabitaten zu erreichen:

- Pflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke
- Anlage von Steinriegeln mit Totholzelementen
- Entwicklung von Saumstreifen an Böschungen durch Herbstmahd
- Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese (1.300 m²) durch 2-malige Mahd pro Jahr nach Anreicherung der Fläche durch Mähgutübertrag und einer Ausmagerungsphase
- Erhalt der randlich vorhandenen Bäume.

Die Maßnahmen werden im Plan „Grünordnerische Festsetzungen im Kompensationsbereich“ verortet. Die geplante Ausgleichsfläche umfasst 1.758 m².

Damit ist der erforderliche Kompensationsbedarf vollständig erbracht.

Für die Herstellungsmaßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche ist die Begleitung durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung notwendig.

Es wird quantitativ und qualitativ ein Ausgleich für die Beeinträchtigung der Biotopfläche (artenreiches Extensivgrünland) erreicht. Nach fachlicher Einschätzung sind die Voraussetzungen für die Gewährung einer Ausnahme im Sinne von § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 (3) BayNatSchG gegeben.

4.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Vorhabensbereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet für touristische Nutzung dargestellt. Eine Prüfung grundsätzlicher Standortalternativen erübrigt sich daher.

Anstelle der Ein- und Durchgrünung mit Einzelbäumen wäre die Pflanzung einer Hecke südlich der Gebäude denkbar gewesen. Aufgrund des Planungsmottos „Wohnen in den Baumwipfeln“ und der Zugänglichkeit für die Feuerwehr wurde die Variante mit Einzelbäumen gewählt, welche ebenso eine ausreichende Eingrünungswirkung entfaltet. Gleichzeitig werden von den aufgeständerten Chalets aus Ausblicksmöglichkeiten erhalten.

4.6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Erfassung der Biotopstrukturen und Nutzungen wurde im November 2019 bei schneefreier Lage eine Geländeerhebung in der Maßstabsgenauigkeit des Bauleitplans durchgeführt. Diese Erhebung bildete die wesentliche Grundlage für die Bestandsbewertung. Ergänzend wurde Mitte Mai 2020 eine Detailkartierung der Wiesenfläche zur Beurteilung eines möglichen Schutzstatus des vorhandenen Grünlandes im Sinne von Art. 23 BayNatSchG vorgenommen.

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Es erfolgte eine Potenzialabschätzung aufgrund der Nutzungs- und Habitatstrukturen und vorhandener Grundlagendaten.

Ein Gutachten zum Thema Immissionsschutz liegt derzeit nicht vor.

4.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Überwachungsmaßnahmen können sich auf die Entwicklung der festgesetzten Gehölzpflanzungen und der Ausgleichsfläche beschränken 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 Monitoringberichte sind auch der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten.

4.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der geplanten Baugebietsausweisung wird am Ostrand von Ginselsried die Neuausweisung von Sonderflächen für touristische Nutzung (3 Ferien-Chalets) angestrebt.

Die Gebäude und Erschließungswege zu den Gebäuden werden aufgeständert errichtet, wodurch Auswirkungen auf Boden und Wasser reduziert werden. Es erfolgt eine Eingrünung/Durchgrünung des Baugebiets durch Einzelbäume und im Bereich der Zufahrt durch Sträucher. Die vorhandene Hecke bleibt erhalten.

Die max. Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt, die max. Geschossflächenzahl mit 0,5.

Der ermittelte Kompensationsbedarf von ca. 0,18 ha und der Ausgleich von Eingriffen in gesetzlich geschütztes Grünland (152 m²) wird extern auf Flurstück 2557/0 Gemarkung Hochdorf erbracht. Angestrebt wird die Entwicklung von Artenreichem Extensivgrünland und Saumstreifen. Steinriegel und eine Hecke werden angelegt. Der externe Geltungsbereich „Kompensationsbereich“ umfasst ca. 0,20 ha.

.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Entwicklung der durchgeführten Gehölzpflanzungen und der Ausgleichsflächen vor.

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

5. Textliche Festsetzungen

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemein:
Sondergebiet (SO), die der Erholung dienen (§10 BauNVO)
Hier für touristische Nutzung

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO
Die max. zulässige **GRZ** ist mit **0,35** festgesetzt.

Geschossflächenzahl GFZ § 20 Abs. 1-4 BauNVO
Die max. zulässige **GFZ** ist mit **0,5** festgesetzt.

5.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird eine offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Anlagen (Terrassen, Stege, Windfänge etc.) geringfügig überschritten werden.
Von zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsbeständen ist auch mit oben genannten baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

5.1.4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Stellflächen nicht zulässig.

5.1.5. Geländeveränderung im Planungsgebiet

Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich des Sondergebiets sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig. Die Böschungen sind mit einem Böschungswinkel von max. 30° Grad auszuführen. Freistehende Stützwände sind unzulässig.

5.1.6. Stellplätze und Lagerflächen

Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden. Die Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. b. aufgeschottert, Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Decke) auszuführen.

5.1.7. Gebäudegestaltung

5.1.7.1. Gebäudehöhe:

Die max. zulässige Wandhöhe an der Traufe an der höchsten Stelle darf 6,00 m nicht überragen. Als Wandhöhe gilt die Höhe zwischen OKF Stützsockel und Schnittpunkt Wand / Dachhaut.

Gebäude müssen aufgeständert ausgeführt werden. Die max. zulässige Höhe der Aufständerung an der höchsten Stelle darf 4,50 m über OK-Gelände nicht überschreiten und an der niedrigsten Stelle 1,50 m nicht unterschreiten.

Sonstige Dachaufbauten wie Dachgauben, etc. sind unzulässig.

5.1.7.2. Grundfläche Gebäude:

Die Grundfläche der Gebäude ist auf max. 75 m² beschränkt. Als Grundfläche dienen die Außenmaße der Gebäude.
Der Stützsockel darf eine Ansichtsbreite von 3,00 m nicht überschreiten

5.1.7.3. Untergeordnete Bauteile:

Untergeordnete Bauteile wie überdachte Eingangsbereiche, angebaute Treppenhäuser, etc. sind mit max. 40% der Wandlänge zulässig. Die Anbauten dürfen nicht mehr als 1,50 m über die Fassade ragen.

5.1.7.4. Dachform und Dachdeckung

Zulässig sind symmetrische Satteldächer und Zeltdächer. Die Firstrichtung bei Satteldächern ist parallel zur Längsseite der Gebäude anzuordnen. Bei quadratischen oder polygonalen Grundrissen sind Zeltdächer zu wählen. Für untergeordnete Bauteile wie angebaute Eingangsbereiche sind Flachdächer mit extensiver Begrünung oder flachgeneigte Pultdächer zulässig.

Dachneigung:	30 - 38 Grad
Dachdeckung:	Falzziegel oder Dachpfannen, naturrot, grau oder anthrazit Aluminiumdächer als Scharen, beschichtet, grau oder anthrazit Holzdachschindeln Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen sind unzulässig.

5.1.7.5. Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachgauben sind nicht unzulässig. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer auf untergeordneten Bauteilen mit Einschnitt in die Dachfläche sind zulässig.

5.1.7.6. Aufbauten zur Belichtung

Firstoberlichter, Dachkuppeln oder sonstige aufragende Dachaufbauten zur Belichtung sind unzulässig.

5.1.7.7. Fassadengestaltung

Wandoberflächen

Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:

- naturbelassene Holzschalung mit besäumten Brettern oder Holztafeln (vorzugsweise unbehandelte Lärche)
- naturbelassene Holzschichtplatten
- naturbelassene Holzschindeln

5.1.8. Solar- und Photovoltaikanlagen

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf dem Dach nur integriert zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.
- In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht (fassadenbündig) ausgeführt werden. Erhabene und abstehende Anlagen sind unzulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.
- Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- Dachbauten im Sinne eines aufgeständerten Daches, das nur dem Zweck der Errichtung einer Photovoltaikanlage, ohne weitere Nutzung dient, sind unzulässig.

5.1.9. Erschließungswege /-stege

Die Erschließungswege zu den Chalets sind mit einer wassergebundenen Decke auszuführen. Die Zuwege dürfen auch über aufgeständerte Stege in Holzbauweise ausgeführt werden. Die Höhe des seitlichen Geländers der Stege darf nicht höher als 1,00 m sein. Die Höhe der Stege über dem Urgelände darf das Erdgeschossniveau der Chalets nicht überragen.
Die maximale Breite der Wege darf 1,50 m nicht überschreiten.

5.1.10. Löschwasserversorgung

Die Anlagen zur Löschwasserversorgung sind nach §9 Abs. 1 Punkt 13 BauGB auszuführen. Nach Merkblatt DVGW Arbeitsblatt W 405 ist im Geltungsbereich eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h erforderlich. Diese ist über Hydranten und andere genormte Löschwasserentnahmestellen (z. B. unterirdischer Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230) sicherzustellen.
Bei Neuerrichtung sind die Löschwasserentnahmestellen so anzuordnen, dass innerhalb einer Lauflänge von 80 m (Straßenführung) die nächste Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist und der gesamte Löschwasserbedarf im Umkreis von maximal 300 Meter über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt ist.
Erforderliche Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen und sind nach Möglichkeit als Oberflurhydranten mit Fallmantel auszuführen. Bei Neubau sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

Der genaue Standort der Hydranten und Wasserentnahmestellen ist in Absprache mit dem örtlich zuständigen Kommandanten der Feuerwehr Hochdorf festzulegen und im Erschließungsplan darzustellen.
Die Löschwasserversorgung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und vor Beginn der ersten Bebauung zu sichern und bei Bedarf zu errichten.

Reicht die Leistung der öffentlichen Wasserversorgung zur Löschwasserversorgung nicht aus, sind unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen. Der Deckungsbereich eines Behälters hat einen Radius von 200 m.

Zufahrt:

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen so ausgeführt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m und einer Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m zügig befahren werden können. Entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 müssen vorhanden sein und dürfen nicht durch Bepflanzungen oder betriebliche Einflüsse beeinträchtigt werden.

Bebauung:

Die Vorgaben der BayBO sind einzuhalten, die Rettung von Personen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung muss möglich sein.

Sicherheitsabstände:

Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Freileitungen – soweit vorhanden – nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Gasversorgungsanlagen – soweit vorhanden – sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

Notrufmöglichkeit

Die Möglichkeit zum Absetzen eines Notrufes muss gegeben sein. Dies kann durch den Anschluss an das öffentliche Telefonnetz oder durch ein Mobilfunknetz mit ausreichender Feldstärke sichergestellt werden.

Bepflanzung nach Grünordnung:

Die Bepflanzung nach Grünordnungsplan ist so auszuführen, dass die Bewegungs- und Aufstellflächen der Feuerwehr gemäß den Richtlinien des Freistaates Bayern nicht beeinträchtigt werden.
Eventuelle Beeinträchtigungen durch Zuwachsen oder dergleichen sind unverzüglich zu beseitigen.

5.1.11. Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

5.1.11.1. Niederschlagswasser vom Baugrundstück

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Mischwasserkanal geleitet werden.
Eine Ableitung des Oberflächenwassers muss über Sammelanlagen der geplanten breitflächigen Oberflächenversickerung auf der landwirtschaftlichen Fläche zugeführt werden.

5.1.11.2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Diesellagerung, Betankung von Baustellenfahrzeugen u. ä.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – AwSV) zu folgen.
Eine Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
Die Eignung der Behälter ist vor Einbau nachzuweisen. Dieser Nachweis ist auch dem Sachverständigen bei der erstmaligen Prüfung vorzulegen.
Anlagen und Anlagenteile sind in einem ausreichend standsicheren Lagerraum bzw. Gebäudegeschoss untergebracht. Für Anlagenteile außerhalb des Lagerraumes gelten die oben genannten Anforderungen.
Die Lagergüter müssen standsicher und in einem derart funktionierenden Zustand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können.

5.1.11.3. Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser der Chalets wird gesammelt abgeleitet und dem Mischwasserkanal aus dem Ferienanwesen der Flurnummer 2496/21 zugeführt. Dieser Kanal ist an den gemeindlichen Mischwasserkanal an der Ginselsrieder Straße angeschlossen und der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

5.1.12. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

5.1.12.1. Beurteilungspegel als Orientierungshilfe

- Reines Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiet, Ferienhausgebiet

Tag	50 dB (A)
Nacht	40/35 dB (A)

Der Beurteilung sind folgende Zeiten zugrunde zu legen:

Tag	06.00 – 22.00 Uhr
Nacht	22.00 – 06.00 Uhr

5.2. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

5.2.1. Bepflanzung

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

Bäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Für die Gehölzpflanzungen ist zertifiziertes, autochthones Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet Südostdeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden.

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm
Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200 cm
Einzelbäume: Hochstämme mit StU 16-18 cm, 3 x v oder vergleichbare Solitärqualität.

Die einzelnen Straucharten sind gruppenweise in Gruppen von 3-5 Individuen bei einer Pflanzweite von 1,0-1,5 m zu pflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Straucharten zu verwenden.
In Hecken ist ein Mindestbaumanteil von 5% einzuhalten.

5.2.2. Unzulässige Pflanzen

Landschaftsfremd wirkende Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind nicht zulässig.

5.2.3. Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.
Für die Herstellungsmaßnahmen (Extensivwiese, Zauneidechsenlebensräume) in der Ausgleichsfläche ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung notwendig.
Die Entwicklung der festgesetzten Gehölzpflanzungen und der Ausgleichsfläche ist durch ein Monitoring in 3-jährigen Abständen von einem fachkundigen Planer (Landschaftsarchitekt, Biologe) zu überprüfen und das Ergebnis der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten. Die Monitoringpflicht endet nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

5.2.4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig.

5.2.5. Ausgleichsflächen

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird auf Flurstück Nr. 1557/0 Gemarkung Hochdorf erbracht. Die festgesetzte Ausgleichsfläche umfasst 1.758 m².
Die Ausgleichsfläche und die festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Der Entwurf der Notarurkunde ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und die Notarurkunde vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vorzulegen.
Mit Rechtskraft des Bebauungs-/Grünordnungsplans ist die Ausgleichsmaßnahme an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

5.2.6. Beleuchtung

Wegen Ortsrandlage sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungssysteme zulässig (Empfehlung warmweiße LED bis max. 3000K ohne UV-Anteil im Lichtspektrum). Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Die Lichtstrahlung ist nach unten zu richten. Horizontal oder nach oben abstrahlenden Beleuchtungen sind nicht zulässig.

5.3. Textliche Hinweise

5.3.1. Unterirdische Versorgungsleitungen

Trassen für unterirdische Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen (gem. DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit den Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

5.3.2. Müllentsorgung

Für Grundstücke, die nicht durch Müllfahrzeuge angefahren werden können, verpflichtet sich der Eigentümer, die Müllgefäße selbst zur nächsten, vom Abfuhrfahrzeug erreichbare Stelle zu verbringen.

5.3.3. Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass alle umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen ungehindert angefahren werden können. Während der Baudurchführung evtl. zerstörte Drainagen, etc. sind ordnungsgemäß wiederherzustellen.
Da die angrenzenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, wird darauf hingewiesen, dass es durch die Bewirtschaftung zu Belästigungen kommen kann. Diese sind vom Eigentümer/Nutzer zu dulden.
Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

5.3.4. Archäologische Bodenfunde

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt ein Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.3.5. Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten sie von der zuständigen E.ON Bezirksstelle. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der E.ON-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

5.3.6. Waldgrenze

5.3.6.1. Baumfallgrenze

Entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein ca. 30 m hoher Fichtenwald in ca. 20 bis 25 m Entfernung zu den geplanten Ferienchalets. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation (Standort, Exposition, Baumarten und der grenznahen Bebauung) wird eine mittelgroße Gefährdungsstufe angenommen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation liegen die geplanten Gebäude im Baumwurf- und -sturzbereich. Grundsätzlich kann eine Gefährdung durch Baumfall oder Baumsturz nicht ausgeschlossen werden.

Bei einer Baumhöhe von ca. 30 Metern wird eine Baumfallgrenze im Abstand von 25 Metern zur Waldsaumgrenze nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen.

Für Bauten innerhalb dieser Zone, die Aufenthaltsräume enthalten, ist eine Bescheinigung eines Sachverständigen gemäß PrüfVBau über die Vollständigkeit und Richtigkeit des Standsicherheitsnachweises und die in Bezug auf die Standsicherheit ordnungsgemäße Bauausführung zu erstellen. Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind so konstruieren und ihre Bauteile so zu dimensionieren, dass sich im Gebäude aufhaltende Personen bei einem Baumwurf ausreichend geschützt sind.

5.3.6.2. Beeinträchtigungen

Der Vorhabenträger hat damit zu rechnen, dass Beeinträchtigungen durch den Überhang durch Laub- und Nadelstreu, Zapfenwurf u. Ä. auftreten können. Diese sind zu dulden.

5.3.6.3. Haftungsfreistellung

Werden Anlagen innerhalb der Baufallgrenze errichtet, so ist der Waldeigentümer von der Haftung freizustellen. Eine entsprechende Erklärung ist spätestens bei Baugenehmigungsantrag mit einzureichen. Eine Haftungsfreistellung ist auch für den Fall eines Freistellungsverfahrens vorzulegen.
Die Enthaftung ist unwiderruflich durch den Bauherrn auch für dessen Rechtsnachfolger zu erklären.

5.3.6.4. Vorkehrungen gegen Funkenflug

Werden Kamine im Abstand von 15,0 m bis 25,0 m zum Waldrand errichtet, sind zur Verhütung eines Waldbrandes an den Kaminaustrittsöffnungen geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Funkenflug zu treffen. Vorkehrungen zum Schutz gegen Funkenflug sind auch bei offenem Feuer erforderlich.

6. Verfahren

6.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Der Gemeinderat Bischofsmais hat die in seiner Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes am 22.01.2020 beschlossen.
Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

6.2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der Bebauungsplanentwurf vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Rathaus der Gemeinde Bischofsmais öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

6.3. Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ aufgefordert, zum Deckblattentwurf vom _____ eine Stellungnahme abzugeben. Es wurde dafür eine Frist bis _____ gesetzt.

6.4. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):

Die Gemeinde Bischofsmais hat mit Beschluss vom _____ die Wirksamkeit des Bebauungsplans „SO – Ferien-Chalets Ginselsried“ in der Fassung vom _____ festgestellt.

6.5. Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB):

Das Landratsamt Regen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom _____ Az. _____genehmigt.

6.6. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Die Gemeinde Bischofsmais hat die Genehmigung des Bebauungsplanes am _____ nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bischofsmais, ……..

……..
Walter Nirschl,
1. Bürgermeister

Ablauf:	Entwurf:	22.02.2021
	Überarbeitung:	05.05.2021

Planung

Zell, den _____

architekturbüro
plandesign
Architekturbüro für
Hochbau – Bauleitplanung - Medizinplanung
Dorfanger 12a 94259 Kirchberg i. W.
Tel.: 09927/903448
Fax: 03212/1159193
Email: info@plandesign.bayern
www.plandesign.bayern

.....
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Markus Niedermeier

Grünordnung

Deggendorf, den _____

Team G+S
Umwelt
Landschaft
fritz halser und christine pronold
dipl.ingₑ, landschaftsarchitekten
am stadtpark 8
94469 deggendorf
fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
in fo@t e am- umwe l t- l an ds ch a f t . de
www. t e am- umwe l t- l an ds ch a f t .de

.....
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Fritz Halser

7. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan

7.1. Festsetzungsplan

7.1.1. Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

7.1.2. Grünordnerische Festsetzungen im Kompensationsbereich

7.2. Bestand und Eingriffsermittlung

1. Planungsrechtliche Festetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet touristische Nutzung

1.2 Maß der baulichen Nutzung

0,35 — max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

0,50 — max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

II — max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

Wh max. — Satteldach/Zeltdach: max. zulässig Wandhöhe 10,50 m inkl. Sockel ab OK Sockel max. 6,00 m

1.3 Bauweise, Baugrenzen

O — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze
Die Abstandsflächen sind nach der aktuellen Fassung der BaBO einzuhalten

1.4 Flächen für Stellpätze und Wege

Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze und Erschließungswege

1.5 Verkehrsflächen

Private Erschließungsstraße, offenporig (Schotterfläche, wassergebundene Decke, o. ä.)

aufgeständerte Erschließungswege

Stellfläche für offene Stellplätze und Gehwege, offenporig (Schotterrasen)

Umfahrungsmöglichkeit/Aufstellfläche für Feuerwehr

1.6 Planliche Festsetzungen zur Grünordnung

Hecke erhalten; eine einmalige Querung mit einem Stelzenweg (Breite max. 1,5 m) ist zulässig vor Baubeginn Anbringung eines Schutzes durch Bretterzaun oder Flatterleine

Heckensaum erhalten; eine einmalige Querung mit einem Stelzenweg (Breite max. 1,5 m) ist zulässig; Pflege durch periodische Herbstmahd, jährlich Pflege von 1/3 der Fläche, das Mähgut ist abzutransportieren

standortheimischer Laubbaum zu planzen; Lage gemäß Planeinschrieb; lagemäßige Abweichungen von der Plandarstellung sind im Radius von 5 m möglich; Artenliste und Pflanzvorgaben gemäß den textlichen Festsetzungen

Standortheimeische Sträucher gruppenweise zu pflanzen, Artenliste und Pflanzvorgaben gemäß den textlichen Festsetzungen, regelmäßiger Formschnitt im Sinne einer Schnitthecke oder von Kugelformen ist nicht zulässig

private Grünfläche, Pflege als 2-3 schürige Wiese; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden

private Grünfläche, Wiese oder Rasen

Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeveränderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (Größe: 1.758 m²) Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen siehe beigefügter Detailplan.

1.7 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.8 Planliche Hinweise

340 — Höhenlinien des Urgeländes

gemeindlicher Mischwasserkanal

Best. Bäume und Sträucher

bestehende Grundstücksgrenzen

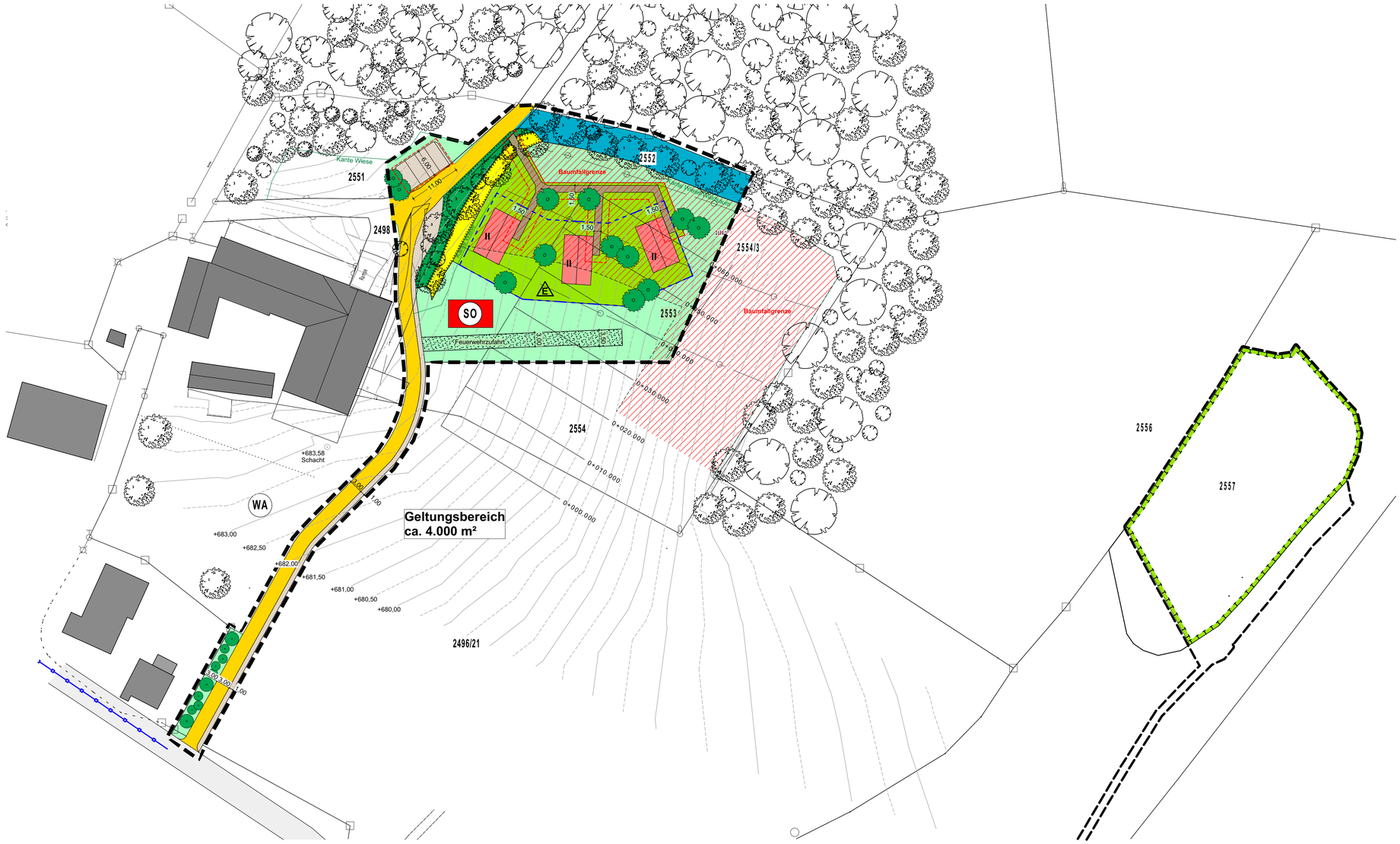
bestehende Gebäude

2554 — Flurnummer

Wald

geplante Gebäude

Baumfallgrenze



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„Ferien-Chalets Ginselsried"

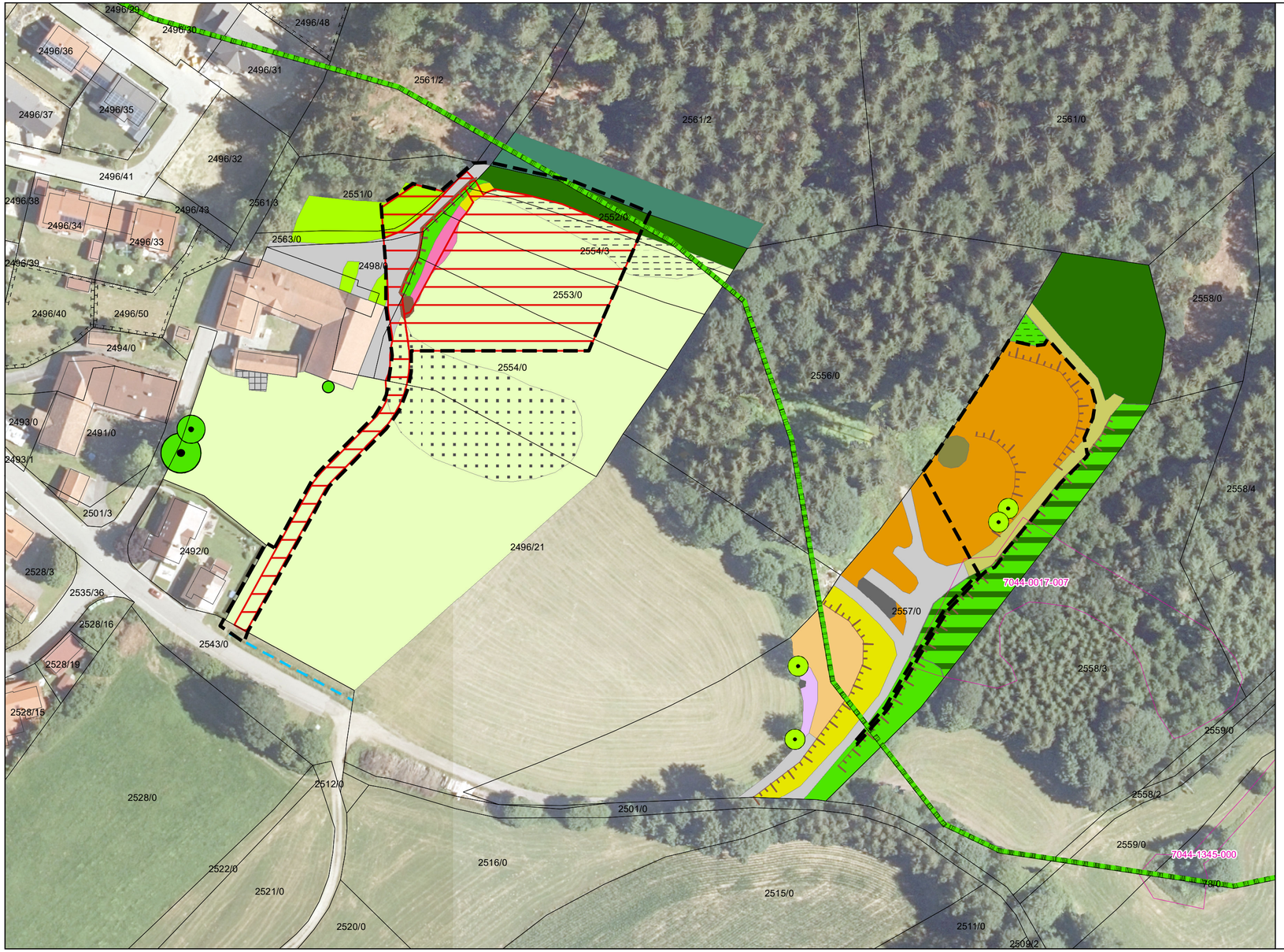
Gemarkung Hochdorf
In der Gemeinde Bischofsmais

M = 1/500

05.05.2021

Team Umwelt Landschaft G+S
fritz halser und christine pronold
dipl.ing°, landschaftsarchitekten
am stadtpark 8
94469 deggendorf
fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

architekturbüro plandesign
Pfarrgasse 3 94469 Deggendorf
Tel: 0991/3831098
Fax: 03212/1159193
E-Mail: info@plandesign.bayern



Planzeichen Bestand

Vorhabensbereich

- Alt-Esche
- Ahorn, starke Rindenschäden
- Einzelstrauch (Holunder)
- trockener Wegseitengraben
- Fichtenforst
- Laubholzstreifen mit Steinriegel
- Hecke auf Steinriegel, Ranken mit bildprägenden Alt-Ahornen
- magerer Wiesenrandstreifen
- Wirtschaftswiese
- Artenreiche Extensivwiese, gesetzlich geschützt
- magere Gras-/Krautflur
- Brombeerflur
- Rasenfläche
- organische Ablagerung
- Schotterfläche, teilweise begrünt
- Terrasse gepflastert

Kompensationsbereich

- Einzelbaum
- Böschung
- Mischwald, ca. 50% Fichte
- Haselgebüsch
- lockerer Gehölzbewuchs
- baumreiche Hecke
- Gras-/Krautflur an Böschung mit 1-2 m hoher Blockmauer am Fuß
- Ruderalflur mit Beifuß, Rainfarn, Acker-Kratzdistel, z.T. mit Drüsigem Springkraut
- Reitgrasflur
- Plateufläche mit Rohboden
- Erdhaufen, begrünt, Höhe ca. 1,5 m
- Steinhaufen
- Grünweg
- Schotterweg

Planzeichen Eingriffsermittlung

- Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs

weitere Planzeichen

- Grenze Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald
- im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung erfasster Lebensraum
- vorhandene Ausgleichsfläche laut ÖFK
- geplanter Geltungsbereich

Projekt:
Bebauungs- und Grünordnungsplan
SO Ferien-Chalets Ginselsried, Gemeinde Bischofsmais

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:
05.05.2021

Bearbeitung:
halser, augustin

Plannummer:
2907_bestand6

N

1:1.000

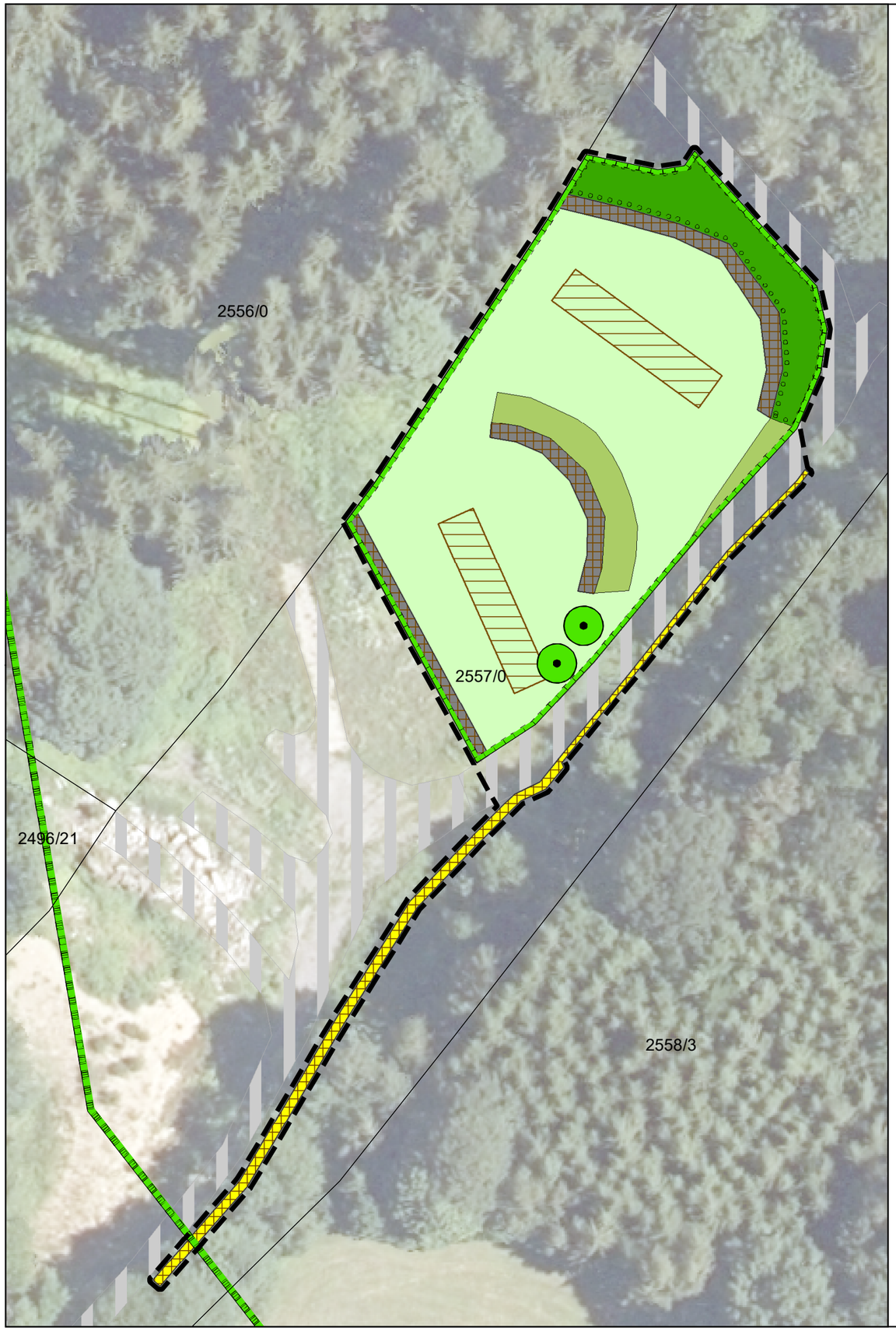
Planung:

Team
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
dipl.ing°, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggendorf

telefon: 0991/3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



Grünordnerische Festsetzungen durch Planzeichen

Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeveränderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (Größe: 1.758 m²)

Pflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke gemäß Vorgaben in den textlichen Festsetzungen

Anlage eines Steinriegels mit Totholzbiotop als Lebensraum für die Zauneidechse; Höhe 1 m, Breite an der Sohle mind. 1,5 m

Entwicklung eines Saumstreifens an der Böschung, Pflege durch Herbstmahd im September, je Pflegevorgang sind 10% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Brachestreifen)

Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese; zunächst in zwei Streifen mit ca. 4 m Breite (schraffierter Bereich) Aufreißen der Vegetationsdecke und Aufbringen von samenhaltigem Heumulch-/ Heudrusch-material aus der Region; die Spenderfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachland-Mähwiese (LRT6510) entsprechen und frei von Neophyten sein; die Spenderfläche ist mit der Unteren Natur-schutzbehörde abzustimmen;
dann drei Jahre Ausmagerung durch 3x Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts;
anschließend Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr, 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt im September;
das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern

Erhalt des vorhandenen Laubbaumes

Anlage von zusätzlichen Riegelstrukturen an der vorhandenen Böschungsoberkante; im Nordteil Totholzbiotop mit 0,5 m Breite; ansonsten Steinriegel mit Totholzbiotop mit 1 m Breite; Höhe jeweils 1 m

weitere Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

vorhandene Wege

Für die Herstellungsmaßnahmen (Extensivwiese, Zauneidechsenlebensräume) ist die Begleitung durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung notwendig.

Projekt:
Bebauungs- und Grünordnungsplan
SO Ferien-Chalets Ginselsried, Gemeinde Bischofsmais

Planinhalt:
Grünordnerische Festsetzungen im Kompensationsbereich

Datum:
05.05.2021

Bearbeitung:
halser, augustin

Plannummer:
2907_ausgleich4

N

1:500

Planung:

Team Umwelt Landschaft
fritz halser und christine pronold
dipl.ing[e], landschaftsarchitekten
am stadtpark 8
94469 deggendorf
telefon: 0991/3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de