

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
DECKBLATT NR. 8**



**GEMEINDE BISCHOF SMAIS
LANDKREIS REGEN**

VORENTWURF vom 02.11.2022

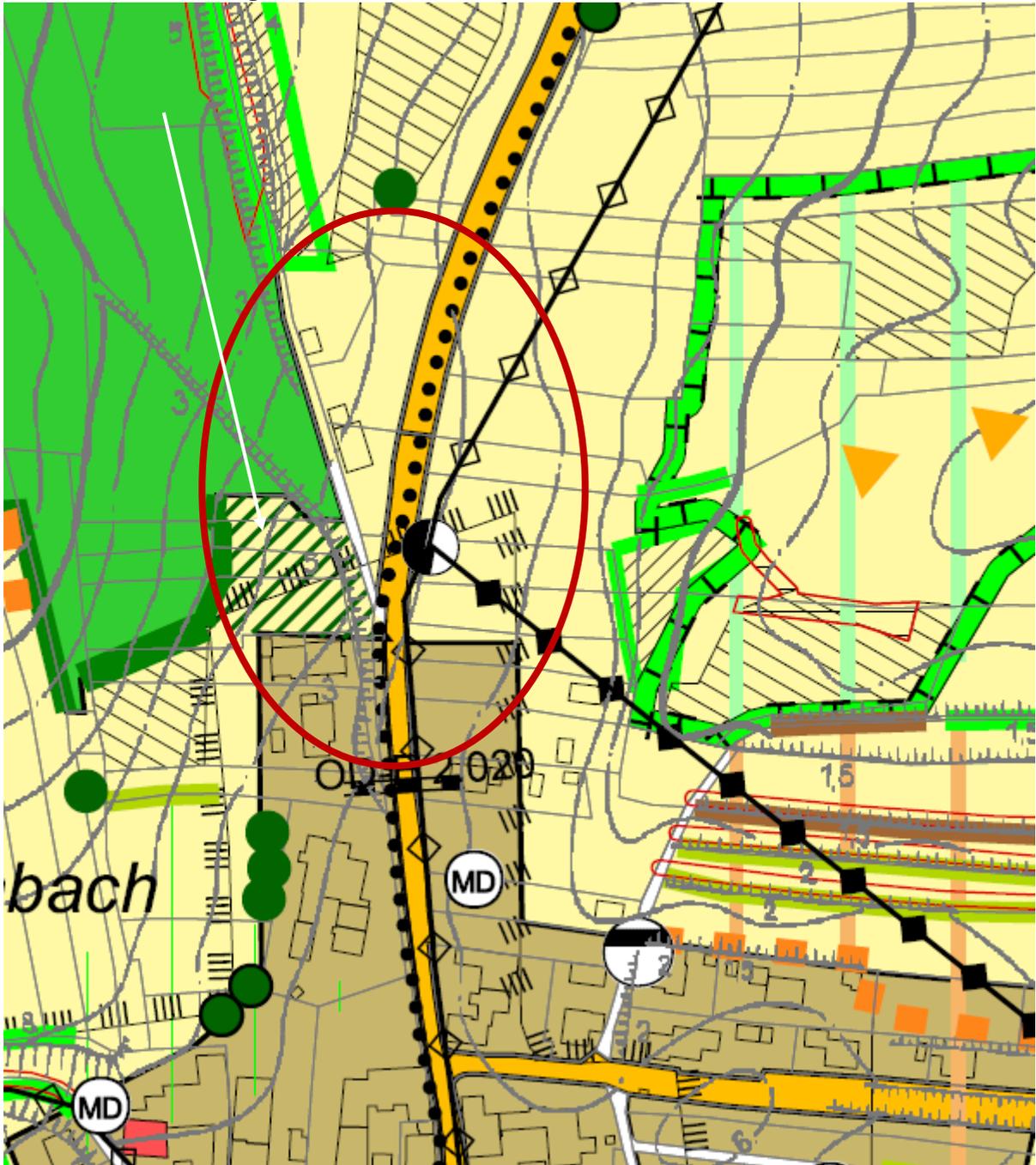
Gemeinde: Bischofsmais

Landkreis: Regen

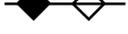
Nicole Nicklas
Dipl. Ing. Univ. Landespflege
Hessensteinstr. 17
94261 Kirchdorf i. W.

1. Zeichnerische Darstellung des Deckblatts Nr. 8 und planliche Übersicht

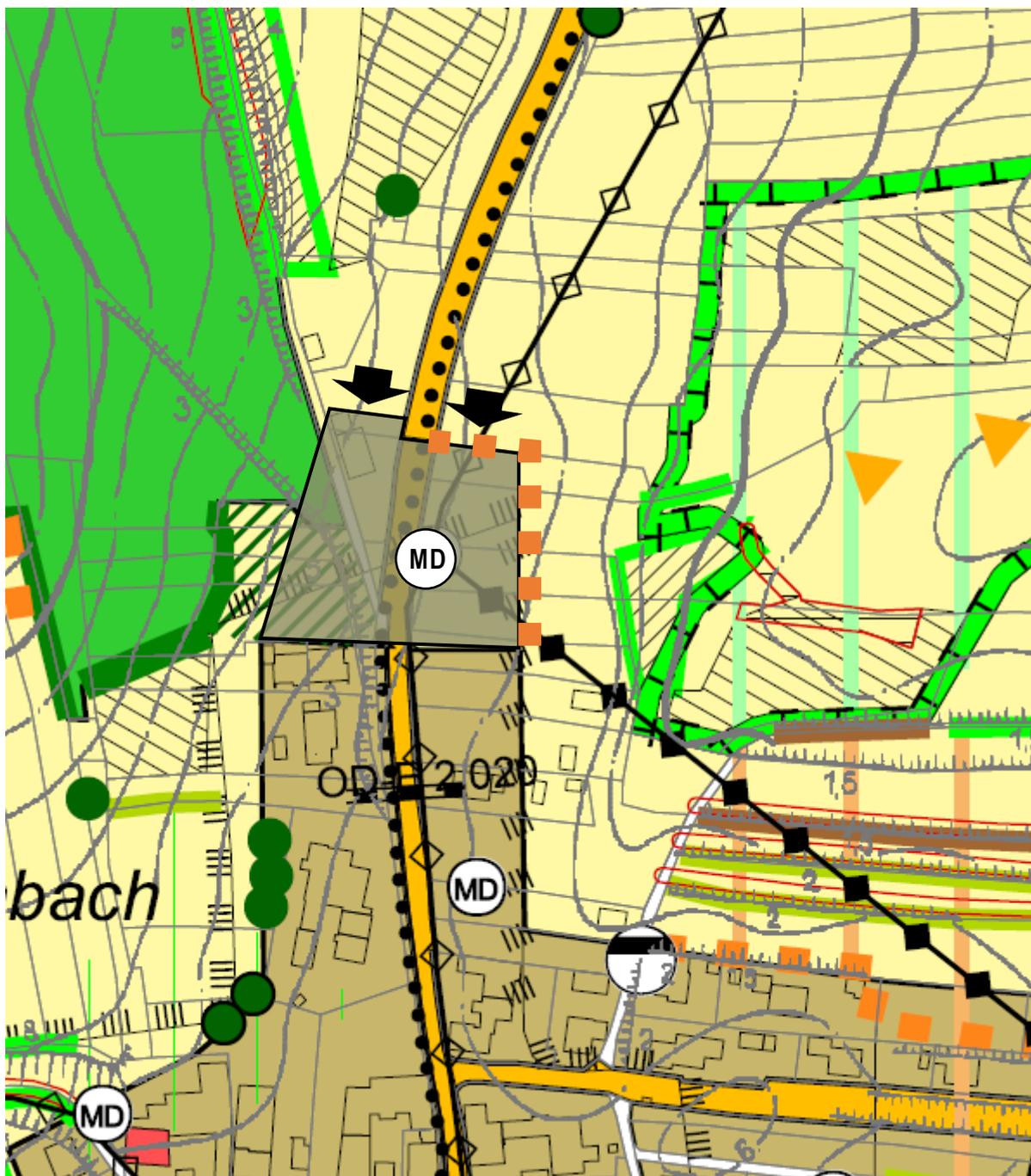
1.1. Derzeit rechtskräftiger Flächennutzungsplan - Bereich Fahrnbach mit Änderungsbereich - M 1 : 5000



Relevante Planaussagen des Flächennutzungsplans/Landschaftsplans (Auszug aus Legende):

-  Gliedernde, ortsgestaltende und zu erhaltende Freiflächen / Strassenräume
-  Bereiche zur Schaffung von Eingrünungen, Allen, Hecken, Waldrand
-  Waldrand (Laubgehölze) teilweise stufig
-  Elektrische Hochspannungsfreileitung (ausgefüllt) bzw. unterirdisch (nicht ausgefüllt)

1.2. Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 8 - Bereich Fahrnbach

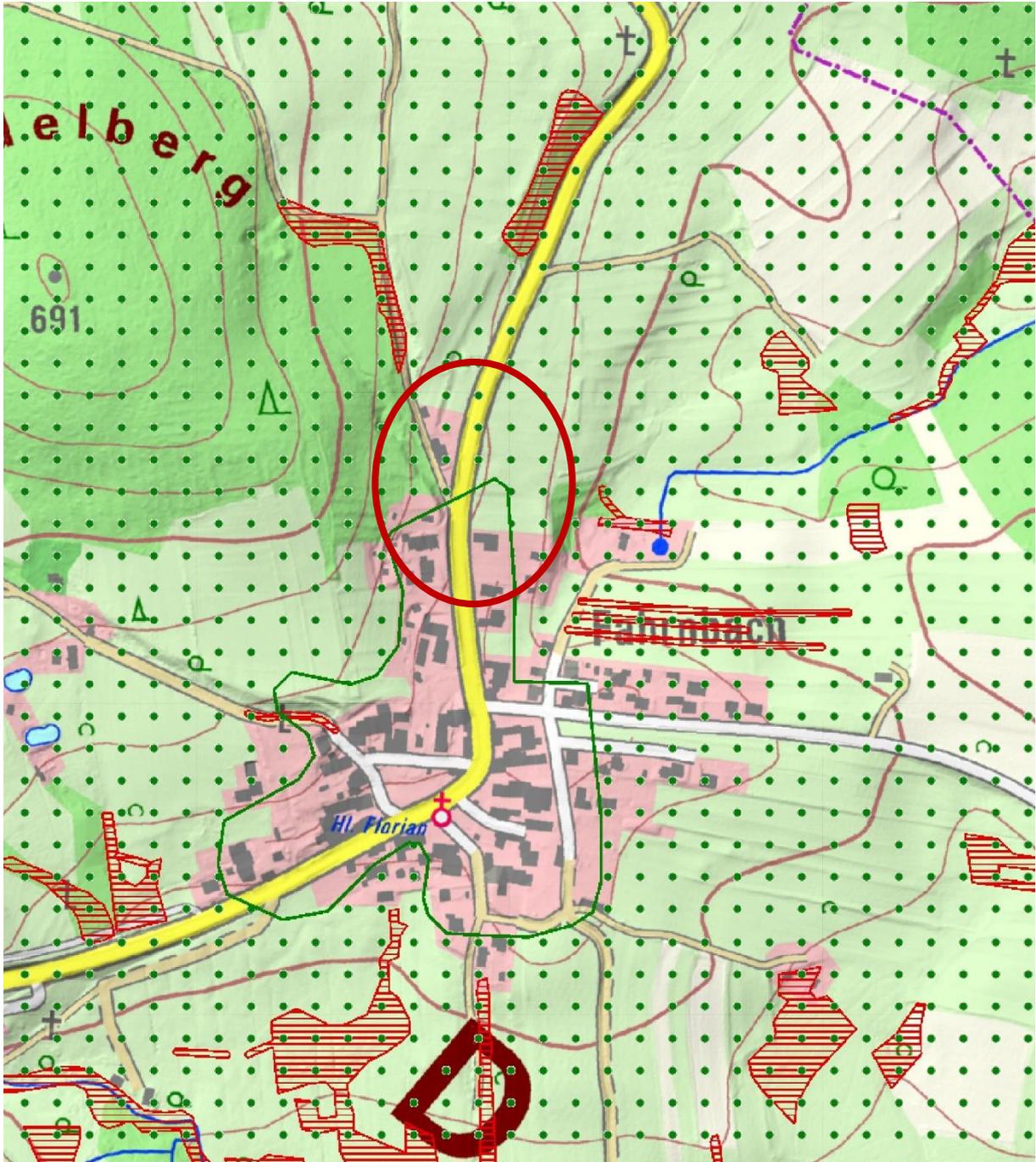


1.3. Lage des Außendorfs Fahrnbach – M 1:25.000



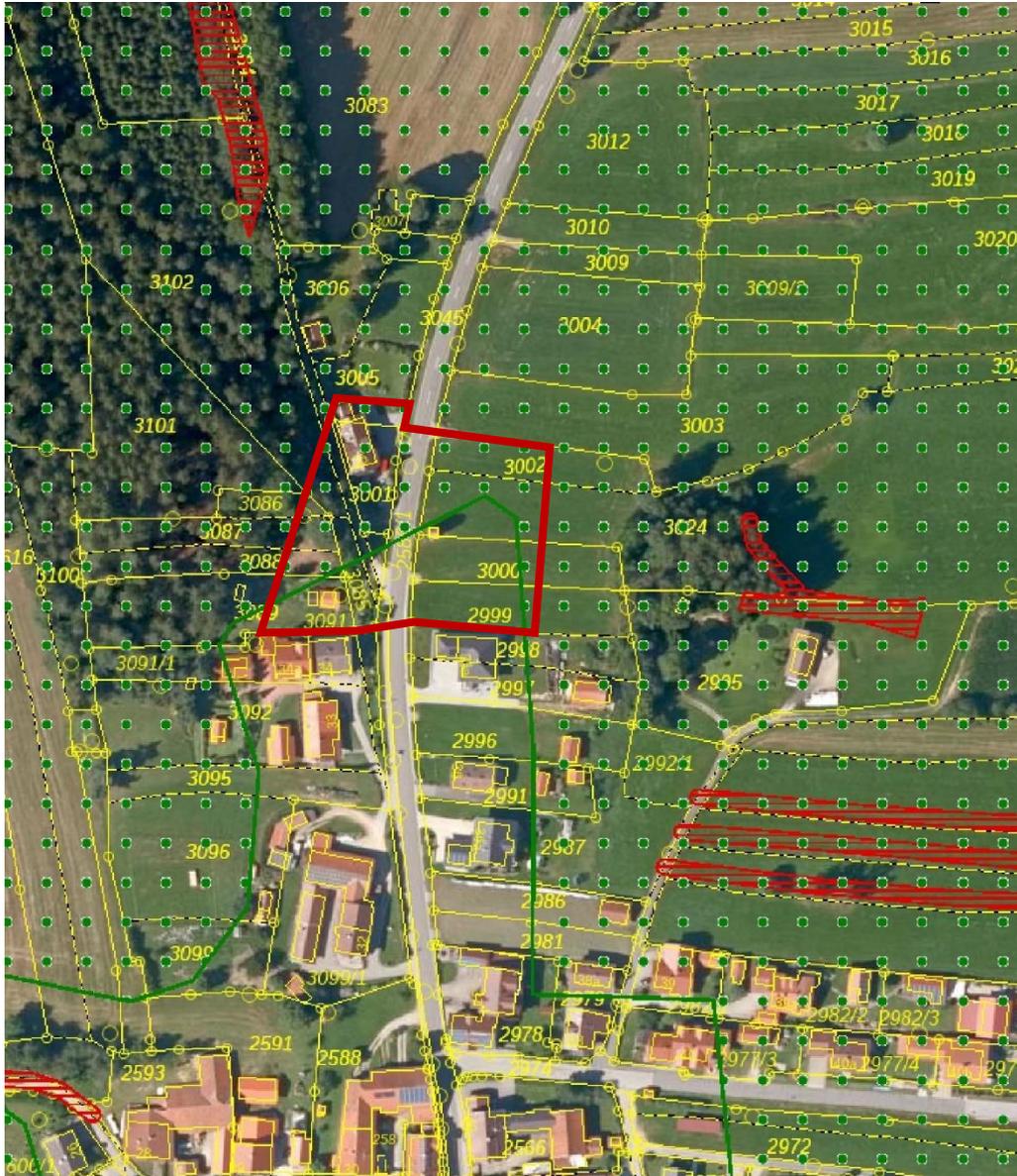
©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)

1.4. Lage des Änderungsbereichs in Fahrnbach - M 1:5000



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)

1.6. Änderungsbereich im Luftbild - M 1 : 2.500



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)

Landschaftsschutzgebiet: grün gepunktet
Biotope: rot schraffiert

2. Begründung

2.1. Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat von Bischofsmais hat den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Außenort Fahrnbach mit Deckblatt Nr. 8 am 25.08.22 gefasst. Mit der Änderung möchte die Gemeinde das dargestellte Mischgebiet Dorf (MD) am nördlichen Ortsrand geringfügig erweitern. Durch die Erweiterung des MD sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dringend benötigte Wohnbebauung geschaffen werden.

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

Die Gemeinde sieht Fahrnbach als einen Ort mit Entwicklungspotential. Der Ort stellt innerhalb des Gemeindegebiets von Bischofsmais eines der größten Außendörfer dar. Von Fahrnbach besteht eine gute Anbindung an die Staatsstraße 2135 und damit an die Kreisstadt Regen sowie das Oberzentrum Deggendorf. Auch an das regionale Netz des öffentlichen Nahverkehrs ist Fahrnbach über eine Buslinie des RBO angebunden.

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

Wie unter 3.6 *Alternative Planungsmöglichkeiten* dargestellt, stehen keine Innenentwicklungspotentiale zu Verfügung.

Mit der Erweiterung des MD im Norden von Fahrnbach unter Einbeziehung von Bebauung im Außenbereich soll eine angemessene Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen gewährleistet und die Bildung von Splittersiedlungen oder anderen Fehlentwicklungen vermieden werden. Somit stellt die Änderung eine sinnvolle städtebauliche Fortentwicklung einer baulich vorbelasteten Ortsrandfläche dar, die aufgrund der geringen Flächenausdehnung nur den dringenden örtlichen Bedarf abdecken kann.

2.2. Planungserläuterungen

In Fahrnbach findet sich ein heterogenes Nutzungsmuster aus Wohnnutzung, landwirtschaftlichen Betrieben (davon noch einer mit Tierhaltung, ansonsten noch private Pferdehaltung), Gewerbe (Kfz-Werkstatt, Gaststätte) und Wohnnutzung.

Im Änderungsbereich stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie die Verkehrsfläche der Kreisstraße REG 1 dar.

Im südöstlichen Änderungsbereich weist der Landschaftsplan eine gliedernde, ortsrandgestaltende und zu erhaltende Freifläche aus. Die Gemeinde sieht diese Bedeutung der Grünfläche im überplanten Gebiet als nicht mehr gegeben. Sie wird als Privatgarten sowie Lagerfläche für Holz, Baustoffe und Erdreich genutzt. Das Grundstück ist mit nicht heimischen Ziergehölzen und Koniferen bepflanzt. Durch die mit

Feldgehölzen bestockte steile Böschungskante auf Flurnr. 3085 ist das Grundstück von keiner Seite einsehbar.

Durch die auf drei Seiten bestehende benachbarte Bebauung liegt die Fläche weder am Ortsrand, noch ist hier eine Gliederung der Siedlungsteile erwünscht. Vielmehr soll durch die Änderung ein Siedlungszusammenhang und eine Geschlossenheit des Siedlungsbereichs erreicht werden.

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist außerdem eine elektrische Freileitung (südlich des Umspannturms) dargestellt. Diese wurde inzwischen in Richtung Süden entlang der Hauptstraße unterirdisch verlegt.

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

Planungsumgriff: Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Flurnummern 2999, 3000, 3024, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3101, 3102, 3086, 3087, 3088, 3089, 3085 der Gemarkung Hochdorf und hat eine Größe 5.450 m². Er grenzt im Süden an bestehende Wohnbebauung und Nebengebäude. Im Westen steigt die bewaldete Hangflanke des Stadelbergs an. Im Norden und Osten erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (überwiegend Grünland). Durch den Änderungsbereich führt die Kreisstraße REG 1, die Bischofsmais mit der Staatsstraße St 2135 nach Regen verbindet.

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

Landschaftsschutzgebiet: Der Änderungsbereich befindet sich an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet und überplant dieses in einem Überschneidungsbereich von ca. 3080 m². In der Bestandssituation ist der überplante Bereich jedoch geprägt von Bebauung bzw. Verkehrsflächen westlich der Straße und Intensivgrünland östlich der Straße.



Änderungsbereich: ca. 5400 m²



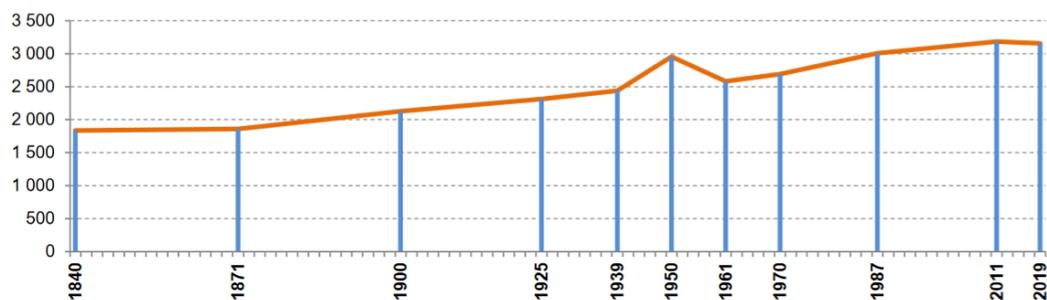
Überschneidungsbereich (Änderungsbereich im Landschaftsschutzgebiet): ca. 3080 m²

2.3. Bedarfsanalyse

Die Bevölkerung in der Gemeinde Bischofsmais ist in der Vergangenheit beständig angestiegen. Durch die Ausweisung von zwei neuen Baugebieten im Hauptort und damit verbundene Zuzüge wurde statt der vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizierte Bevölkerungsrückgang aufgehalten. Für 2021 wird eine Einwohnerzahl von 3170 prognostiziert. Tatsächlich waren es am 1.7.2021 3214, am 1.7.2022 3304 Einwohner.

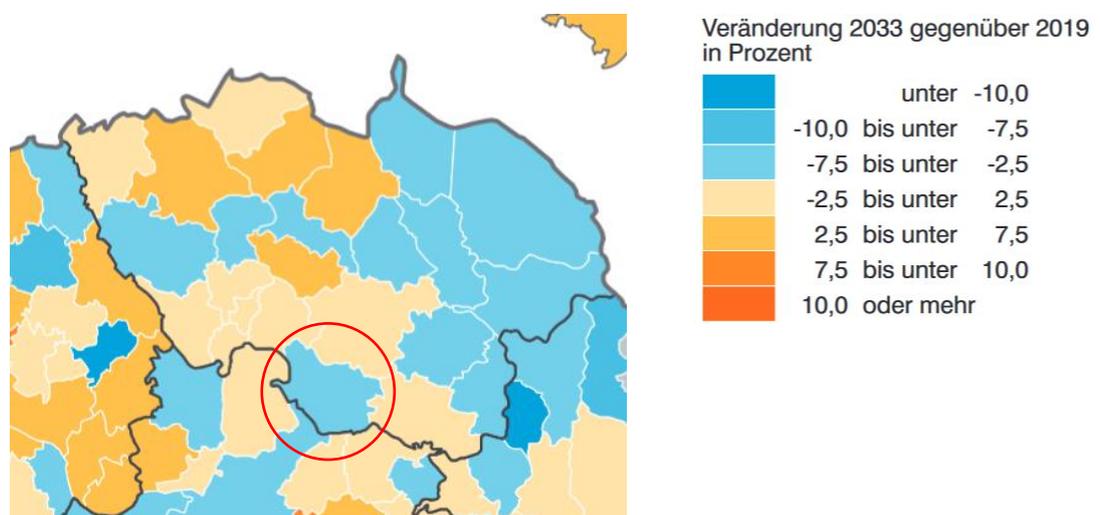
Demgegenüber stagniert die Einwohnerzahl im Außenort Fahrnbach in den letzten Jahren (2015: 186 EW; 2020: 172 EW; 2021: 176 EW; 2022: 171 EW), was die Gemeinde vor allem auf den Mangel an verfügbaren Wohnbauflächen zurückführt.

Bevölkerungsentwicklung seit 1840 in der Gemeinde Bischofsmais



(Quelle: Statistik kommunal 2020)

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bischofsmais



Bayerisches Landesamt für Statistik: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553: Demographie-Spiegel für Bayern für die Gemeinde Bischofsmais, Berechnungen bis 2033)

Auch an der Altersstruktur im Ortsteil Fahrnbach ist der allgemeine Trend zur Überalterung der Bevölkerung sowie ein Abwandern der Jungen aus dem ländlichen Raum ablesbar.

Bevölkerungsstand in Fahrnbach am 01.07.2022

Alter	Gesamt	männlich	weiblich	divers	unbekannt
0 bis 3 Jahre	7	4	3	0	0
4 bis 6 Jahre	2	2	0	0	0
7 bis 15 Jahre	10	3	7	0	0
16 bis 18 Jahre	8	2	6	0	0
19 bis 65 Jahre	113	54	59	0	0
66 und älter	31	15	16	0	0
Gesamt:	171	80	91	0	0

Um dem Bevölkerungsschwund in den ländlichen Regionen entgegenzuwirken und die Abwanderung zu stoppen, ist es daher wichtig und sinnvoll, geeignete Bauflächen zur Verfügung zu stellen, damit junge Familien die Möglichkeit erhalten, innerhalb ihrer Dorfgemeinschaft zu leben und zu deren Erhalt beizutragen, statt auf Bauplätze im Hauptort bzw. in anderen Regionen ausweichen zu müssen.

Abgesehen davon sieht sich die Gemeinde Bischofsmais in der Situation, dass im gesamten Gemeindegebiet die starke Nachfrage an Bauparzellen angesichts mangelnder bebaubarer Grundstücke nicht erfüllt werden kann. Auch im Hauptort sind alle Parzellen zweier jüngst ausgewiesener Baugebiete bereits verkauft, sodass derzeit keine Baugrundstücke für Bauwillige zu Verfügung stehen.

Die nun geplante relativ geringfügige Ausweisung von 4 möglichen neuen Bauparzellen ist an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet. Eine Auseinandersetzung mit alternativen Standorten innerhalb des Ortsbereichs erfolgt *unter 3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten*.

(Quellen: Auskunft des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Bischofsmais zum Bevölkerungsstand am 01.07.2022 (s.u.), Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2020, Gemeinde Bischofsmais 09 276 116 und Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553: Demographie-Spiegel für Bayern für die Gemeinde Bischofsmais, Berechnungen bis 2033)

2.4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der möglichen neuen Bauparzellen erfolgt von der Kreisstraße REG1, im südwestlichen Bereich über die hier bereits bestehende Zufahrt auf Flurnummer 3085. Für die Bewirtschaftung der östlich angrenzenden Flächen ist ein Fahrtrecht über die Wohnbauparzellen geplant.

Die Trinkwasserversorgung ist durch den möglichen Anschluss an das Versorgungsnetz DES Zweckverbandes Fernwasserversorgung Bayerischer Wald („Waldwasser“) gesichert.

Die Löschwasserversorgung kann durch die in Fahrnbach bestehenden Hydranten erfolgen, dies ist im Zuge der Folgeplanung zu prüfen. Falls erforderlich kann ein zusätzlicher Hydrant installiert werden.

Die Schmutzwasserentsorgung kann an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden.

Anfallendes Oberflächenwasser kann auf dem Grundstück zurückgehalten, der Überlauf in die hangabwärts angrenzenden Grünland-Flächen abgeleitet werden.

Auch Stromversorgung und Telekommunikation können an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden.

2.5. Folgeplanungen

Nach Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit 4 Parzellen vorgesehen (eine im Südwesten des Änderungsbereichs, 3 östlich der Kreisstraße).

Im Rahmen des Bebauungsplans ist über entsprechende Festsetzungen unter anderem auf eine wirksame Ortsrandeingrünung im Übergang zur freien Landschaft, den langfristigen Erhalt der Feldhecke auf Flurnummer 3085 sowie verstärkte Konstruktionen der Dach- und Gebäudeteile innerhalb der Baumfallzone zu achten.

3. Umweltbericht

3.1. Einleitung

Mit dem Deckblatt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohnbaugebietes am nördlichen Ortsrand von Fahrnbach geschaffen werden. Durch die Erweiterung des dörflichen Mischgebietes (MD) entsteht die Möglichkeit für neue Wohnbebauung auf 4 Parzellen.

3.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

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

Die **Zielaussagen der Landes- und Regionalplanung** zur Siedlungsentwicklung lassen sich zusammenfassen in einer flächensparenden, nachhaltigen Siedlungsplanung unter besonderer Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und des demographischen Wandels. Grundsätzlich soll die Innenentwicklung gestärkt, neu auszuweisende Siedlungsflächen sollen an geeignete Siedlungseinheiten angebunden werden.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen vom landesplanerischen Innenentwicklungsziel sind zulässig, wenn die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 2.1 Z).

Des Weiteren soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besondere Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

Landschaftsschutzgebiet: Die geplante Erweiterung des MD weist mögliche Bauflächen aus, auf einer Teilfläche von 3080 m² betrifft dies auch das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald (s. Abbildung unter 2.2). Die Darstellung kann im Einzelfall durch Befreiung zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Bebauung ist nur geringfügig (z.B. zur Ortsrandabrundung), tangiert nur den Randbereich des Landschaftsschutzgebietes und stellt einen Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung auf das Landschaftsschutzgebiet dar.
- Das Schutzgebiet und der betroffenen Landschaftsbestandteil müssen durch die Bauleitplanung in ihrer Substanz unberührt bleiben.
- Diese Voraussetzungen sind im Vorhabenbereich erfüllt. An dem baulich vorbelasteten Ortsrand kann im Rahmen der Bauleitplanung durch eine wirksame Ortsrandeingrünung eine Aufwertung des betreffenden Landschaftsraumes erreicht werden.

3.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

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

3.3.1. Schutzgut Boden

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

Auswirkung: Durch die Ausweisung als Dorfgebiet ist in Folge von möglicher Bebauung und der Anlage von Zufahrten grundsätzlich von einer Erhöhung des Versiegelungsgrades auszugehen. Der Boden wird damit in seiner Funktion als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf sowie in seiner natürlichen Ertragsfähigkeit beeinträchtigt.

Ergebnis: Aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

3.3.2. Schutzgut Klima/Luft

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

Auswirkung: Aufgrund der Geringfügigkeit möglicher neuer Bebauung sowie der zusammenhängenden Freiflächen in der umgebenden Landschaft werden die Siedlungsflächen des Dorfes auch nach einer Bebauung des Plangebietes ausreichend mit Frischluft versorgt.

Ergebnis: Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

3.3.3. Schutzgut Wasser

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

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

Ergebnis: Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

3.3.4. Schutzgut Arten und Lebensräume

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

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

Einzig die Fläche der Flurnummer 3085 westlich des Schotterweges, stocken entlang einer ca. 3 m hohen Steilböschung Feldgehölze jungen bis mittleren Alters (überwiegend Hasel, Pappel, Esche). Hier ist von einer mittleren Wertigkeit auszugehen.

Östlich des Änderungsbereichs befindet sich das Biotop *Nassfläche nördlich von Fahrnbach* (Biotop-nr. 7044-1095-000), gleichzeitig auch als ABSP-Fläche (ABSPNr. B1095) verzeichnet. Gemäß der Biotopbeschreibung handelt es sich hierbei um eine Geländemulde mit folgenden Biotoptypen: Binsenreiche Nasswiese, Großseggenried, artenreiches Extensivgrünland, feuchte und nasse Hochstaudenflur.

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

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

Auswirkungen: Die Ausweisung als MD bedeutet im Eingriffsbereich in Folge von möglicher Überbauung den Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die beiden benachbarten Biotope sind durch Gehölzstrukturen von möglicher neuer Bebauung abgeschirmt und in ausreichender Entfernung. Somit sind erhebliche Auswirkungen auf Arten und Lebensräume, die über die bestehenden Vorbelastungen durch die Kreisstraße und vorhandene Bebauung hinausgehen, im Änderungsbereich sowie im Wirkraum des Vorhabens nicht zu erwarten. Auf Ebene des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit, durch die Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen neue Lebensräume zu schaffen und den Erhalt der bestehenden Feldgehölze rechtlich zu sichern.

Ergebnis: Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

3.3.5. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Erholung

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

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

Risiken für die menschliche Gesundheit durch Baumfall

Es stockt Wald im Sinne des BayWaldG westlich der von den Änderungen betroffenen Bereichen. Innerhalb der Baumfallzone (30 m) ist eine Gefährdung durch Baumfall oder Baumsturz für Eigentum, Leib und Leben gegeben. Eine Wohnbebauung ist grundsätzlich auch innerhalb der Baumfallzone möglich, wenn verstärkte Konstruktionen der Dach- und Gebäudeteile, welche zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, vorgesehen werden. Auflagen hierzu können im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden.

Immissionen aus der Landwirtschaft

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

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

Verkehrslärm

Durch den Änderungsbereich führt die Kreisstraße REG 1. Die möglichen Parzellen für Wohnbebauung grenzen unmittelbar an die Kreisstraße. Im Änderungsbereich sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein MD einzuhalten.

Für die REG 1 wurde 2015 zwischen Bischofsmais und dem Anschluss an die St 2135 bei der letzten Verkehrszählung im Jahr 2019 (DTV₂₀₁₉) eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 1379 KFZ ermittelt, davon 1331 Leichtverkehr und mit 44 Fahrzeugen ein nur relativ kleiner Anteil Schwerverkehr.

Es handelt sich um eine ca. 6 m breite Innerortsstraße, die mit max. 50 km/h befahren wird.

Im Innerortsbereich mit reduzierten Geschwindigkeiten sind im MD deshalb keine Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung – zu erwarten.

Gewerbelärm

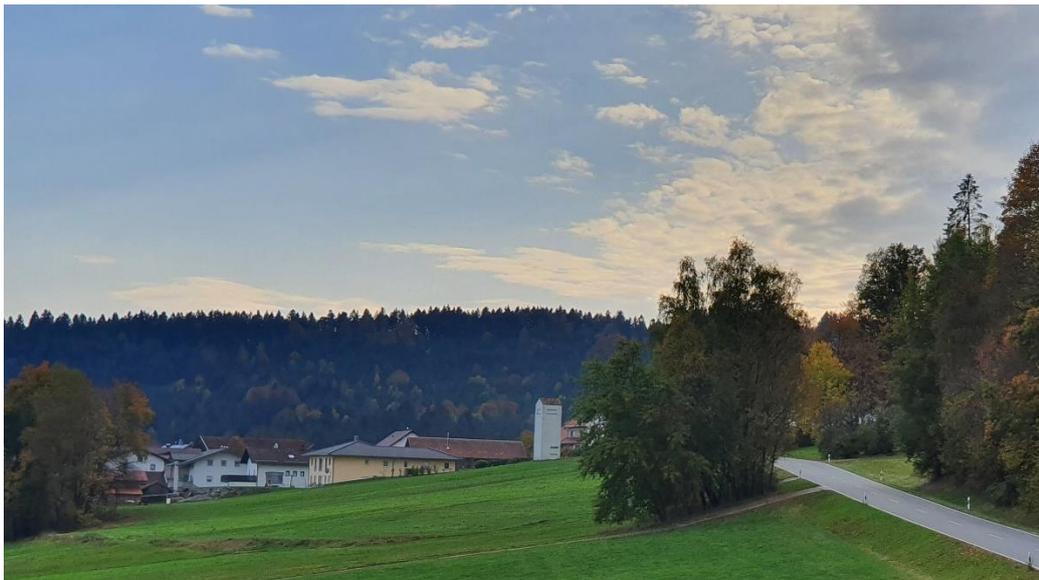
Im Umfeld des untersuchten Änderungsbereichs befinden sich keine lärmemittierenden Betriebe. Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Änderungsbereichs können

vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären zusätzlichen Verkehr auftreten.

Ergebnis: In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der geplanten Änderung zu erwarten. Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

3.3.6. Schutzgut Landschaft

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



Der Änderungsbereich westlich der Kreisstraße ist im Landschaftsplan als gliedernde Grünfläche eingetragen. Allerdings sieht die Gemeinde diese Funktion der Grünfläche im überplanten Gebiet als nicht mehr erfüllt. Die Fläche wird als Privatgarten sowie Lagerfläche für Holz, Baustoffe und Erdreich genutzt. Das Grundstück ist mit nicht heimischen Ziergehölzen und Koniferen bepflanzt. Durch die mit Feldgehölzen bestockte steile Böschungskante auf Flurnr. 3085 ist das Grundstück von keiner Seite einsehbar.

Durch die auf drei Seiten bestehende benachbarte Bebauung liegt die Fläche weder am Ortsrand, noch ist hier eine Gliederung der Siedlungsteile erwünscht. Vielmehr soll durch die Änderung ein Siedlungszusammenhang und eine Geschlossenheit des Siedlungsbereichs erreicht werden.

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

Auswirkung: Im Rahmen der Bauleitplanung kann durch die Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen darauf hingewirkt werden, eine kulturraumtypische Eingrünung als Übergang zwischen Dorf und freier Landschaft zu entwickeln. Durch die mögliche Bebauung südwestlich der Straße kann eine innerörtliche Freifläche geschlossen und damit weitere Flächenausweisung in die freie Landschaft vermieden werden.

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

3.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

3.3.8. Wechselwirkungen

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

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

3.4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes nicht vorgenommen werden, bleibt die gegenwärtige Nutzungsmischung aus landwirtschaftlicher und Garten-/Lagerflächen bestehen. Die Bebauung im Norden wäre weiterhin im Außenbereich. Der Druck auf alternative Flächen um Fahrnbach würde erhöht mit möglicherweise schwerer wiegenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft.

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

3.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Zur Einbindung des Ortsrandes in das Landschaftsbild wird im östlichen Änderungsbereich durch Planzeichen das Ziel einer kulturraumtypischen Eingrünung durch Laubgehölze oder

Streuobstbäume dargestellt. Dies würde gegenüber der derzeitigen defizitären Ortsrandsituation eine Verbesserung für das Landschaftsbild darstellen. Östlich der Straße bestehen bereits wirkungsvolle Gehölzstrukturen.

Ebenfalls durch Planzeichen (schwarze Pfeile) wird das Ziel dargestellt, dass in Richtung Norden künftig keine Siedlungsentwicklung mehr stattfinden soll.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung besteht die Möglichkeit, auf Durchgrünungs- und Eingrünungsmaßnahmen hinzuwirken.

Maßnahmen zum Ausgleich:

Da in Folge von möglichen Baumaßnahmen Eingriffe und Veränderungen in die Gestalt und Nutzung der Grundflächen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbildes zu erwarten sind, ist nach §8a Abs. 1BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem neuen Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* vom 15.12.2021 abzuhandeln.

Der überwiegende Flächenanteil des Änderungsbereichs ist im Bestand als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (intensiv gepflegte Grünflächen, Verkehrsflächen, Gartenflächen und Lagerflächen) einzustufen. Mittlere Bedeutung weist das Feldgehölz entlang der Steilböschung auf Flurnummer 3085 dar. Topographisch kommt eine Überbauung in diesem Bereich nicht in Frage. Der Erhalt der Feldgehölzreihe kann im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die erforderliche Ausgleichsfläche kann vermindert werden durch wirksame Vermeidungsmaßnahmen wie Erhalt von Gehölzbeständen, Minimierung des Versiegelungsgrades, Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrund, Verzicht auf tiergruppenschädliche Einzäunungen, u.a.

Bei Planung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist auf das Gestalten einer neuen Außengrenze mit ihrer Einbindung in die Landschaft in Richtung Norden und Osten sowie auf den Erhalt des Feldgehölzes auf Flurnummer 3085 Wert zu legen. Der Ausgleich für eine mögliche Bebauung westlich der Straße könnte durch die Wiederherstellung und Sicherung des Waldrandes bzw. des angrenzenden Mischwaldes erfolgen.

Eine endgültige Berechnung des Ausgleichsbedarfs sowie die konkrete Zuordnung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen sind erst im Rahmen des Bebauungsplans möglich, wenn die Bodennutzung detailliert dargestellt werden kann.

3.6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Wie unter 2.3 Bedarfsanalyse dargestellt ist es der Gemeinde wichtig, bauwilligen Familien die Möglichkeit zu geben, innerhalb dieser Dorfgemeinschaft zu leben und zu deren Erhalt beizutragen, statt auf Bauplätze im Hauptort bzw. in anderen Dörfern ausweichen zu müssen. Alternative Standorte in anderen Außendörfern oder im Hauptort werden daher nicht untersucht.

Die Gemeinde ist bemüht, auch im Außendorf Fahrnbach weitere Innenentwicklungspotentiale nutzbar zu machen. Untenstehend folgt eine graphische Darstellung unbebauter Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs und eine Bewertung hinsichtlich der Möglichkeit für eine Entwicklung.

Neben dem konkreten Vorhabenbereich sieht die Gemeinde ein Entwicklungspotential insbesondere in den Baulücken östlich der Hauptstraße (Flurnummer 2981 in Verbindung mit

2986 und Flurnummer 2996). Diese Flächen sind trotz anhaltender Bemühungen durch die Gemeinde aktuell nicht verfügbar bzw. bereits für eine Bebauung durch Familienmitglieder des Eigentümers vorgesehen.

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

Unbebaute Flächen im Ortsteil Fahrnbach und Bewertung des Entwicklungspotentials:



- ■ | Eine mögliche Siedlungserweiterung in diesen Bereichen ginge zulasten einer relativ intakten Ortsrandes mit bestehende Gehölzstrukturen (Streuobstwiesen, Sträucher, Baumhecken) im Übergang zur freien Landschaft.

Erörterung der im Luftbild dargestellten Innenentwicklungspotentiale:

- 1 - Historischer Dorfkern, eingerahmt von mehreren Baudenkmalen – von Bebauung freizuhalten
- 2 - Fläche setzt sich aus mehreren kleinflächigen Privatgrundstücken zusammen
- Schwer zu erschließen da hier nur Privatwege
- 3 - Fläche für vorrangige Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe
- 4 - Angercharakter soll erhalten bleiben
- Verfügbarkeit fraglich aufgrund kleinteiliger Aufteilung in verschiedene Privatgrundstücke und privater Erschließungsstraße im Süden
- Absehbare Konflikte mit bestehender Pferdehaltung im Südosten der Fläche
- 5 - Eigennutzung geplant
- 6 - Fläche bildet rückwärtige Bereiche der benachbarten Privatgrundstücke
- keine eigene Erschließung möglich
- 7 - aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen auch in absehbarer Zeit nicht verfügbar

3.7. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die im Bereich enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Grundlagen ausgewertet und berücksichtigt:

- Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz
- Biotopkartierung Bayern Flachland des Bayerischen Landesamt für Umweltschutz
- Auskunft des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Bischofsmais zum Bevölkerungsstand am 01.09.2022.
- Bayerischen Landesamtes für Statistik: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, Demographisches Profil für den Landkreis Regen (Heft 554). Hrsg. Im Januar 2022

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

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

3.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Deckblatt Nr. 8 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan beabsichtigt die Gemeinde Bischofsmais, neue Bebauung am nördlichen Ortsrand des Außendorfs Fahrnbach zu ermöglichen und diese mit bereits entstandener Bebauung in eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzubinden

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

Im Rahmen des Bebauungsplans und der damit verbundenen Eingriffsregelung besteht die Chance, die defizitäre Durchgrünung und Eingrünung des Änderungsbereichs zu verbessern.

Die Ermittlung des genauen Ausgleichsbedarfs für eine mögliche Bebauung sowie die Zuordnung einer Ausgleichsmaßnahme hat im Rahmen des Bebauungsplans zu erfolgen

4. Verfahren

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom __. __. ____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans und integrierten Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblatts zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblatts zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom das Deckblatt Nr. 8 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom festgestellt.

Bischofsmais, den _____

Walter Nirschl

Erster Bürgermeister

(Siegel)

7. Das Landratsamt Regen hat das Deckblatt zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Bescheid vom, AZ Gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel)

Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Bischofsmais, den _____

Walter Nirschl

Erster Bürgermeister

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Deckblatts zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bischofsmais, den _____

Walter Nirschl

Erster Bürgermeister

(Siegel)