

Aufstellung des Bebauungsplans
„WA Kühbergfeld“

Erneuter Entwurf vom 15.02.2018



Gemeinde Bischofsmais
Landkreis Regen

Bebauungsplan:

wp gesellschaft von
architekten mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 - 10

Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan „WA Kühbergfeld“	5
1.	Rechtsgrundlage	5
1.1.	Maximal Grundflächen $\leq 10.000 \text{ m}^2$	6
2.	Anlass und Zweck der Planung	8
2.1.	Bedarfsermittlung	9
3.	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung	16
4.	Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen	17
5.	Lage und Bestandssituation	18
5.1.	Räumliche Übersicht	18
5.2.	Geltungsbereich	18
5.3.	Derzeitige Nutzung	18
5.4.	Ver- und Entsorgung	19
5.4.1.	Wasserversorgung	19
5.4.2.	Abwasserbeseitigung	19
5.4.3.	Energieversorgung	19
6.	Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben	20
6.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	20
6.2.	Regionalplanung	20
6.3.	Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung	21
6.4.	Vorbereitende Bauleitplanung	21
7.	Denkmalschutz	22
8.	Planinhalte	23
8.1.	Städtebauliche Gesamtkonzeption	23
8.1.1.	Konzept Bauliche Nutzung	23
8.1.2.	Konzept Verkehrserschließung - Geländeänderungen	25
8.1.3.	Konzept Oberflächenentwässerung	25
8.1.4.	Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	25
8.2.	Grünordnung	26
8.2.1.	Konzept Grünordnung	26
8.2.2.	Umweltprüfung	26
8.2.3.	Umweltverträglichkeitsprüfung	26
8.2.4.	Eingriffsregelung	26
8.2.5.	Wirkfaktoren	27
8.2.6.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	28
9.	Schutzgebiete	30
9.1.	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)	30

9.2.	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht und Biotopkartierung Bayern.....	30
9.3.	Bestandsaufnahme	31
9.3.1.	<i>Potentielle natürliche Vegetation</i>	31
9.3.2.	<i>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)</i>	31
II.	Verfahren.....	33
III.	FESTSETZUNGSPLAN	34
1.	Bebauungsplan „WA Kühbergfeld“ mit integrierter Grünordnung	34

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan „WA Kühbergfeld“

Erneuter Entwurf vom 15.02.2018

1. Rechtsgrundlage

Die Gemeinde Bischofsmais hat am beschlossen, den Bebauungsplan „WA Kühbergfeld“ aufzustellen.

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die Aufstellung erfolgt nach § 13 b BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung im Außenbereich

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 b entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die im § 13 b BauGB festgelegte Obergrenze von 10.000 m² bezieht sich dabei, ebenfalls wie in § 13 a, auf § 19 Abs. 2 der BauNVO: „Zulässige Grundfläche ist der nach Abs. 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überbaut werden darf.“

Bauliche Anlagen, die bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen sind, sind einerseits die im Gebietstyp genannten Hauptnutzungen, hier also Wohngebäude, andererseits die in § 19 Abs. 4 genannten: Garagen und Stellplätze mit Zufahrt, private Nebenanlagen im Sinne des § 14 und Unterbauungen.

Zur Ermittlung der maximal möglichen Grundfläche innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt.

Dies gewährleistet, dass die im Bebauungsplan ermittelte maximal zulässige Grundfläche nicht später, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungen, doch noch überschritten wird.

Öffentliche Erschließungsflächen (Straßen, Grünanlagen; technische Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2) sind nicht Bestandteil der Größen-Regelung des § 13b. Sie müssen in die 10.000 m² nicht mit einbezogen werden, weil sie nicht Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 1990 sind.

Unter § 13 b kann analog zu § 13 a das beschleunigte Verfahren angewandt werden.

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Es liegen auch keine Hinweise vor, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Es gelten deshalb die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1.

1.1. Maximal Grundflächen $\leq 10.000 \text{ m}^2$

Der Begründung vorweggenommen, wird der Nachweis erbracht, dass die Wahl des Verfahrens gemäß vorliegender Planung rechtmäßig ist, indem auf Entwurfsbasis die Berechnung der Grundfläche erfolgt.

Innerhalb des Geltungsbereichs von 39.158 m^2 werden für die Wohnnutzung insgesamt 26.836 m^2 vorgesehen. Dabei wird unterschieden in eine Fläche für Geschößwohnungsbau (2.644 m^2) und in Flächen für Einzel- bzw. Doppelhausbebauung (24.192 m^2).

Für den Geschößwohnungsbau wird eine GRZ von max. 0,55 festgelegt.

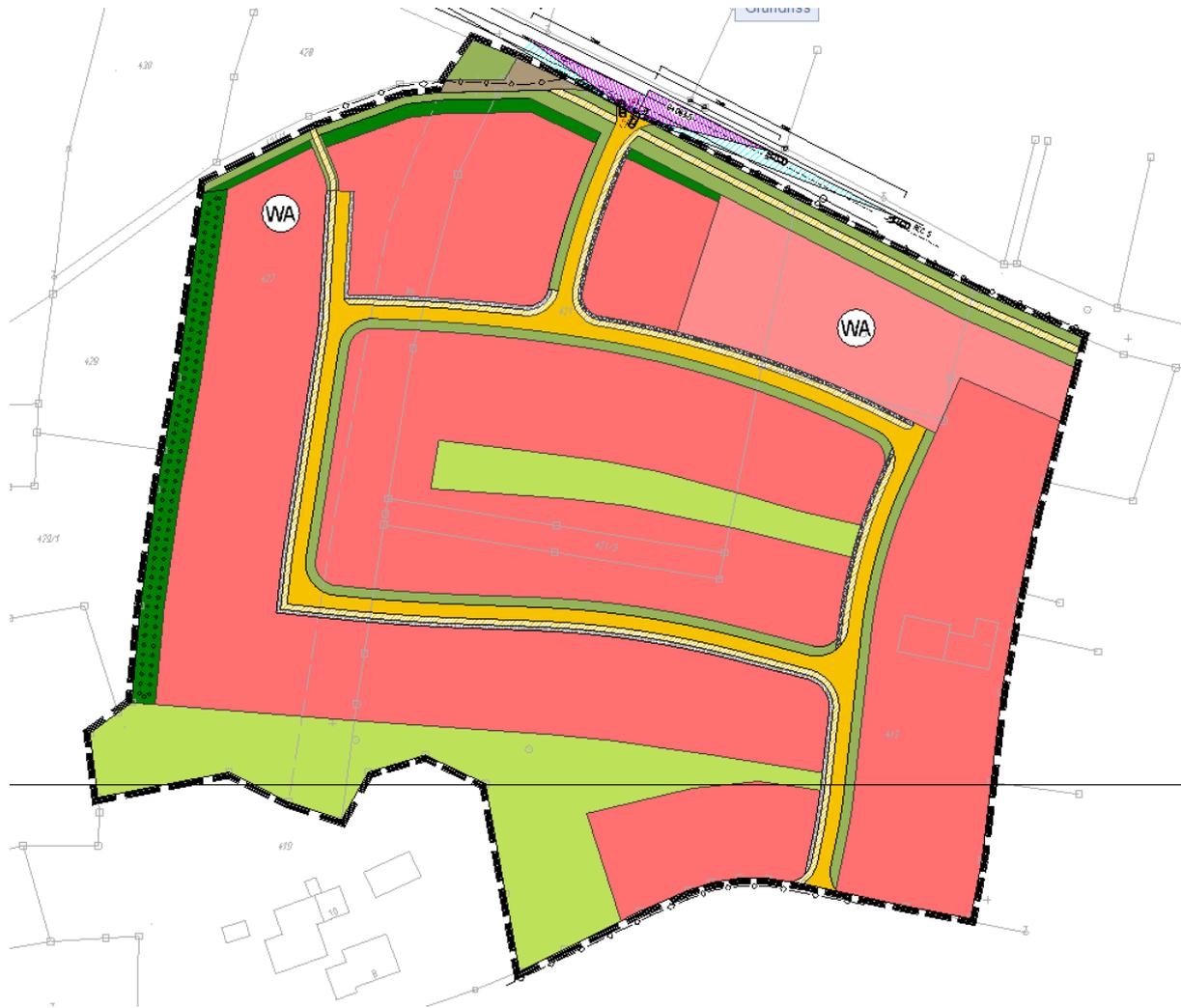
$$\Rightarrow 2.644 \text{ m}^2 \times 0,55 = 1.454 \text{ m}^2$$

Für die Einzel- bzw. Doppelhausbebauung wird eine GRZ von max. 0,35 festgelegt.

$$\Rightarrow 24.192 \text{ m}^2 \times 0,35 = 8.467 \text{ m}^2$$

Daraus ergibt sich eine Gesamtsumme der maximalen Grundfläche von 9.921 m^2 .

Flächenübersicht (maßstabslos):



1. Art der baulichen Nutzung

Bauliche Nutzung: WA

Allgemeine Wohngebiete - Einzel- und Doppelhausbebauung	24.192,28
Allgemeine Wohngebiete - Geschosswohnungsbau	2.644,66
Summe Bauliche Nutzung: WA	26.836,94

2. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen	2.690,52
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.96,57
Feldweg (wassergebunden)	138,74
Summe	3.925,83

3. Grünflächen

öffentliches Straßenbegleitgrün	2.357,90
private Grünflächen	1.152,02
öffentliche Grünflächen	4.799,30
Summe	8.394,09

4. Sonstige

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
Summe	39.156,86

2. Anlass und Zweck der Planung

Bischofsmais wurde urkundlich erstmal im Jahr 1136 erwähnt. Der Ort lag an dem Säumerpfad „Böhmweg“, welcher von Deggendorf herein unter anderem über Bischofsmais bis nach Prag führte. Die gute Anbindung, vor allem an Deggendorf, war damals wie heute prägend für den Ort und verhalf bereits früh zu einer positiven Entwicklung, welche bis heute anhält.

Stärker denn je verspürt man allerdings seit einiger Zeit den wachsenden Entwicklungsdruck auf die Gemeinde. Die Nähe zum Oberzentrum Deggendorf macht den Ort mehr und mehr zu einem attraktiven Wohnstandort. Dem Entwicklungsdruck folgend kam es zur Ausweisung einzelner kleiner Wohngebiete. In den Dörfern Seiboldried und Ginselried wurden beispielsweise neue Bauparzellen geschaffen, welche innerhalb kürzester Zeit durch die Gemeinde veräußert werden konnten.

Momentan stehen der Gemeinde nur noch fünf eigene Bauparzellen im Baugebiet „Ginselrieder Feld II“ zur Verfügung. In Hochbruck befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung, der eine Neuausweisung von drei Bauparzellen vorsieht.

Vereinzelte Baulücken innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich in Privateigentum. Zur Überprüfung, ob aufgrund des demografischen Wandels in den nächsten Jahren eine Leerstandsproblematik auf die Gemeinde zukommt, führte diese im Rahmen des Leerstandsmanagements eine Bevölkerungsbefragung durch. Daraus ging hervor, dass bei den bestehenden Wohngebäuden in 78 % der Fälle bereits eine Nachfolgeregelung getroffen wurde.

D.h. der Bedarf an Wohngebäuden kann auch langfristig nur durch Neuausweisungen abgedeckt werden. Nachdem, wie eingangs erwähnt, zuletzt neue Baugebiete in den Dörfern ausgewiesen wurden, möchte sich die Gemeinde nun wieder auf den Hauptort konzentrieren.

2.1. Bedarfsermittlung

Bischofsmais – attraktiver Arbeitsort

Der Umfang der Neuausweisung ist der Entwicklung des Ortes geschuldet. Mit einzubeziehen ist dabei auch die zunehmende Attraktivität des Ortes aufgrund der gewerblichen Neuansiedlungen, welche die Folge der zukunftsorientierten Ausweisung von Gewerbeflächen durch die Gemeinde ist.

Ablesbar wird das z.B. anhand der Zahlen, die das statistische Bundesamt zum Thema „Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort, sowie Ein- und Auspendler über Gemeindegrenzen - Stichtag 30.06. - regionale Tiefe: Gemeinden“ angibt.

30.06.2013

2013 wurden bei einer Einwohnerzahl von 3.189 1.291 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort verzeichnet. Das sind 40,48 %. Davon arbeiteten am Wohnort 248, 1.043 mussten auspendeln.

Einpendler wurden mit 354 angegeben, so dass sich 602 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort ergeben.

30.06.2015

Die Einwohnerzahl ist zwar gegenüber 2013 von 3.189 auf 3.142 um 1,5 % gesunken, allerdings stieg die Zahl der Einpendler von 354 auf 370 an. D.h. es konnte ein Anstieg um 4% verzeichnet werden und damit stieg natürlich auch die Zahl der am Arbeitsort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. (602 -> 621)

Die anhaltend steigende Zahl der Gewerbeansiedlungen wird diesen Trend sicherlich noch weiter befeuern.

Demografischer Wandel

Der demografische Wandel ist natürlich auch in Bischofsmais spürbar. Die Einwohnerstatistik belegt dies mit dem stetigen Rückgang der Einwohnerzahlen innerhalb der letzten Jahre. Laut bayerischen Landesamts für Statistik schrumpfte der Ort, wie bereits erwähnt, von 3.193 EW (2010) auf 3.142 EW (2015).

Gesamtdeutsch betrachtet gibt es jedoch große Unterschiede bei der Verteilung des Bevölkerungsrückgangs.

„Während Sachsen-Anhalt (minus 13,6 Prozent), Thüringen (minus 9,9 Prozent) sowie Mecklenburg-Vorpommern und das Saarland (jeweils minus 7,9 Prozent) einen beachtlichen Teil ihrer Bevölkerung verlieren, werden andere Länder wachsen: Die Stadtstaaten Berlin (plus 10,3 Prozent), Hamburg (plus 7,5 Prozent) und Bremen (plus ein Prozent) gewinnen ebenso an Einwohnern wie die Flächenländer Bayern (plus 3,5 Prozent), Baden-Württemberg (plus 2,1 Prozent), Hessen (plus 1,8 Prozent) und Schleswig-Holstein (plus 0,4 Prozent).“

Quelle: „Wegweiser Kommune“ – Bertelsmann-Stiftung, 2015

Generell wird sich allerdings auch in den wachsenden Regionen der Trend fortsetzen, dass städtische Regionen wachsen und zugleich der ländliche Raum verliert.

Eine 2015 veröffentlichte Studie des Berlin-Instituts beschäftigte sich ebenfalls mit der demografischen Entwicklung. Titel: „Von Hürden und Helden – wie sich das Leben auf dem Land neu erfinden lässt.“

Der Leiter des Berlin-Instituts, Reiner Klingholz, sagte in einem Interview auf die Frage: „Die Zahl der Einwohner in Deutschland wächst wieder, zugleich verödet der ländliche Raum. Ist die Entwicklung noch zu stoppen?“ zu Spiegel Online folgendes:

„Klingholz: In der Tat wachsen die wirtschaftsstarken Städte und saugen die peripheren Räume leer. Weil immer mehr junge Menschen einen höheren Schulabschluss machen, gehen sie zur weiteren Bildung in die Zentren. Städte sind deutlich lebenswerter geworden als noch vor ein paar Jahrzehnten. Zudem entstehen in wissensintensiven Gesellschaften neue Jobs tendenziell in den Zentren. Die ländlichen Gebiete werden, wenn sie nicht in Pendeldistanz zu den Arbeitsplätzen liegen oder touristisch hochattraktiv sind, weiter Einwohner verlieren.“

Nachfolgende Grafik zeigt, dass die aktuellen Zahlen des bayerischen Landesamts für Statistik diese Aussage bestätigen. Der Landkreis Deggendorf, mit seinen wirtschaftsstarken Städten, wie der Kreisstadt Deggendorf oder der Stadt Plattling, können eine positive Bilanz ziehen. Man prognostiziert im Landkreis einen Bevölkerungszuwachs bis 2034 von 2,5 bis 7,5 %. Der unmittelbar angrenzende Landkreis Regen hingegen verliert laut Prognose bis 2034 um bis zu 7,5 %.

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns Veränderung 2034 gegenüber 2014 in Prozent

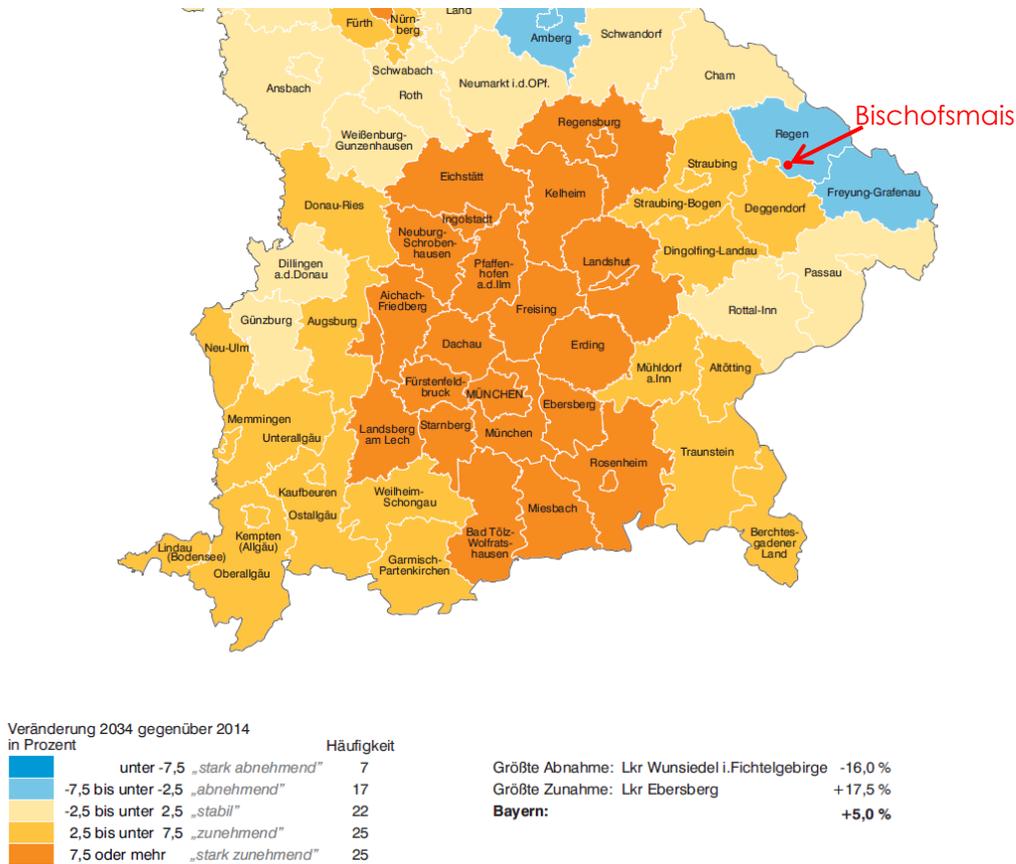


Abb. 1: „Bayerisches Landesamt für Statistik – Demographie-Spiegel für Bayern bis 2034“

Da die Gemeinde Bischofsmais unmittelbar an den Landkreis Deggendorf angrenzt, kann man nicht pauschal davon ausgehen, dass der negative Trend des Landkreises Regen auch den Ort Bischofsmais betrifft.

Thema Stadtfucht

Stadtfucht ist das Gegenteil von Landflucht und trat in der jüngeren deutschen Geschichte während der 1960er und 1970er Jahre auf. Viele Menschen wollten sich damals mit dem Geld des Wirtschaftswunders ein Eigenheim außerhalb der großen Städte bauen. Dieser Prozess fand jedoch ausschließlich in der Umgebung von größeren Städten statt, so dass die Einpendelzeit zur Arbeit 60 Minuten nicht überschritt. Als Beispiel für die Stadtfucht kann München-Germering hierzu genannt werden.

Mit steigenden Energie- und Kraftstoffpreisen wurde diese Entwicklung dann allerdings wieder gestoppt.

Die momentanen Entwicklungen am Immobilienmarkt lassen den Trend von damals nun erneut aufkommen.

In den großen Metropolen kann man dies schon seit einiger Zeit verfolgen.
 Ein Bericht der Welt vom Oktober 2014 beschreibt den Trend der Stadtfucht anhand der Metropolen Hamburg, Berlin und Frankfurt eindrucksvoll:

„... Das Leitbild, das Hamburgs Politiker der Elbmetropole verordnet haben, heißt „Wachsende Stadt“. Die Idee basiert auf simpler Arithmetik: Mehr Arbeitsplätze sind gleich mehr Menschen sind gleich mehr Steuereinnahmen.

Das Problem ist nur: Die Hansestadt wächst nicht mehr. 3.533 Einwohner hat Deutschlands zweitgrößter Stadtstaat im letzten Quartal des vergangenen Jahres verloren. 23.402 Zuzügen standen nach Angaben des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein 27.358 Fortzüge gegenüber.

Das ist „eine Abstimmung mit den Füßen“, kommentiert Helge Scheunemann, Chefanalyst des Maklerhauses JLL, die Zahlen. „Die steigenden Mieten und Wohnungspreise in der Hansestadt treiben immer mehr Haushalte ins Umland. ...“

Quelle:“ <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article132912815/Metropolen-leiden-unter-der-neuen-Stadtfucht.html>“

Die Entwicklung des Immobilienmarktes am Oberzentrum Deggendorf lässt einen ähnlichen Trend erwarten.

Ein Vergleich der Bodenrichtwertliste der Stadt Deggendorf aus dem Jahr 2014 mit den Zahlen von 2016 zeigen die massiven Preissteigerungen.

		31.12.2014	31.12.2016	
Zone	Richtwertgebiet	Gemischte Bauflächen	Gemischte Bauflächen	Preissteigerung in %
I	Stadtkern – Mitte	850,--	1.000,--	+ 18%
II	Stadtkern – innerer Ring	400,--	650,--	+ 44 %
III	Stadtkern – äußerer Ring	350,--	450,--	+ 28 %
IV	Stadtfeld- Kleinschaching	250,--	400,--	+ 60 %
V	Baugebiete Stadt-Au, Scheuering, Ruselstraße usw.	230,--	230,-- - 300,--	Bis zu + 30 %
VI	Ort Mietraching, Baugebiet Itzling, Kleinfilling, usw.	170,--	200,--	+ 18 %

Den massiven Preissteigerungen am Immobiliensektor wird die Statistik über das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Deutschland entgegengesetzt. Daraus geht hervor, dass es im vergleichbaren Zeitraum (2014 – 2016) eine Steigerung um lediglich 6 % gab.

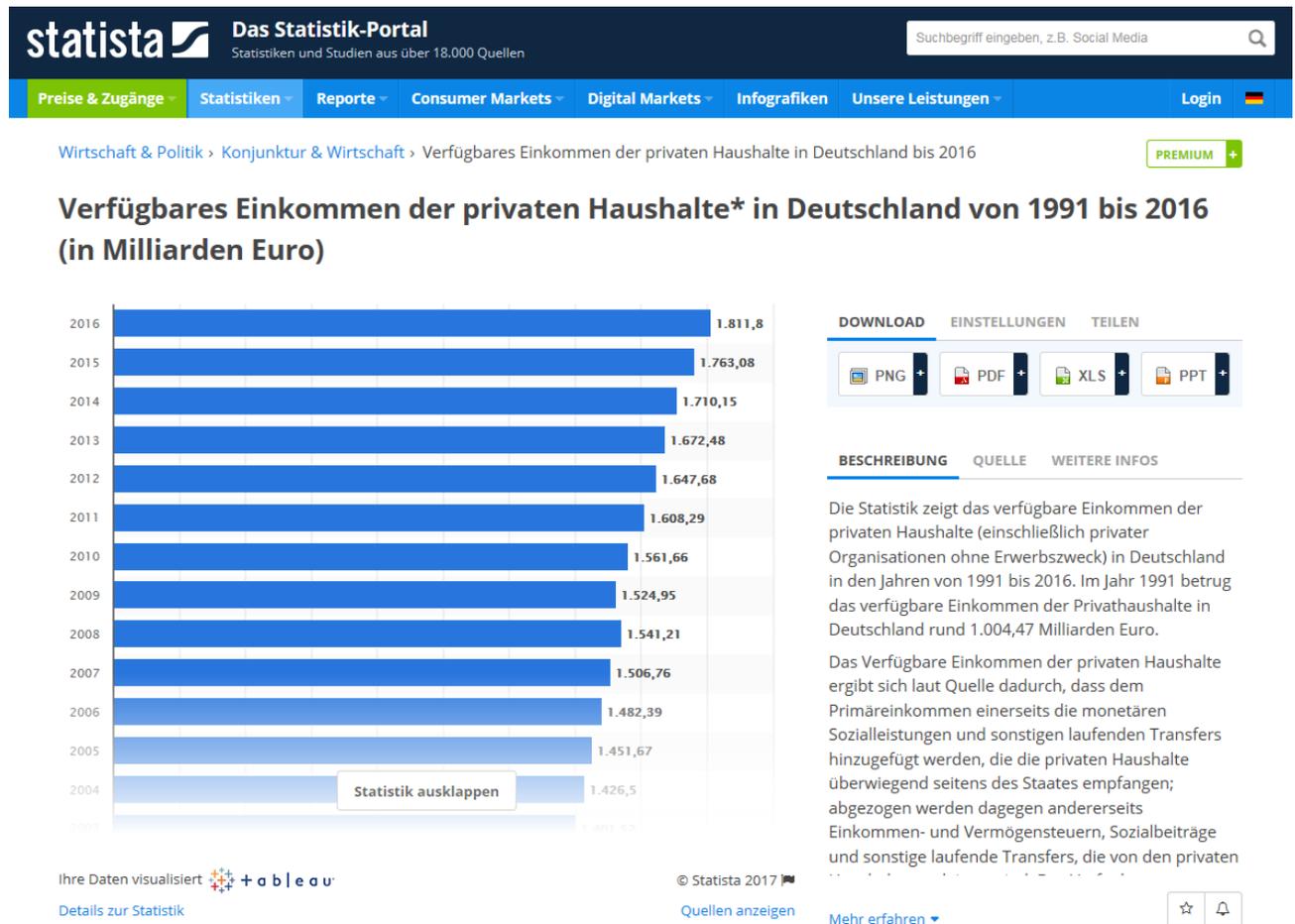


Abb. 2: www.statista.com

Die Folge wird sein, dass die Menschen aus dem Oberzentrum ins Umland abwandern werden. Profitieren werden dann vor allem die angrenzenden Orte, die nicht nur bezahlbaren Wohnraum bieten, sondern sich auch mit guter Infrastruktur als attraktive Alternative zur Stadt präsentieren.

Eine gute Verkehrsanbindung mit entsprechend kurzer Einpendelzeit, eine Nahversorgung mit den Waren des täglichen Bedarfs, evtl. Einrichtungen zur Kinderbetreuung oder eine Grundschule und Freizeitangebote mit Naherholungsfaktor machen einen Pendlerwohnort attraktiv.

Die Gemeinde Bischofsmais bündelt diese Eigenschaften. Die verkehrstechnisch gute Anbindung, die exponierte Lage, das Freizeit- und Naherholungsgebiet Geißkopf, eine gut funktionierende Nahversorgung aufgrund der Vielzahl an kleinen und mittleren Einzelhandelsgeschäften und die Grundschule mit Kindergarten, welche derzeit mit Hilfe von staatlichen Fördermitteln energetisch saniert wird.

Die infrastrukturellen Einrichtungen entstanden vor allem in den Jahren, in denen sich die Folgen des demografischen Wandels noch nicht abzeichneten. Würde sich der negative Trend, der sich die letzten Jahre abzeichnete fortsetzen, könnte die Gemeinde vielleicht nicht alle öffentlichen Einrichtungen in dem Maße aufrechterhalten.

Aus diesem Grund möchte sich die Gemeinde mit attraktivem Bauland bzw. Wohnraum um junge Familien bemühen und damit dem negativen Trend entgegenwirken.

Mit der Neuausweisung des unmittelbar an den Hauptort angrenzenden Wohngebiets „WA Kühbergfeld“ werden Parzellen für Einzelhaus- und Doppelhausbebauungen in bedarfsgerechten Grundstücksgrößen angeboten. Daneben wird ein Teilbereich für Geschößwohnungsbau vorgesehen, so dass auch ein Bedarf an günstigen Wohnraum gedeckt werden kann.

Rechtswirksamer Flächennutzungsplans

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung nach § 13 b ist eine Übereinstimmung der Planung mit dem Flächennutzungsplan zunächst nicht erforderlich. Nach Abschluss des Verfahrens muss diese angepasst werden.

Dennoch sind natürlich die Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans bei der Neuausweisung von Bauland immer zu berücksichtigen und in die Planung mit einzubeziehen.

Wie aus der vorrangigen Begründung hervorgeht, ist der Standort einer derartigen Neuausweisung für den Erfolg des Gebietes ausschlaggebend.

D.h. um sich gegenüber evtl. gleichpreisigen, oder etwas niederpreisigeren Baugebieten abheben zu können, die auch eine entsprechende Nähe zum Oberzentrum Deggendorf aufweisen, ist eine Neuausweisung im Gemeindegebiet Bischofsmais nur unmittelbar am Hauptort vertretbar.

Ausgewiesene Allgemeine Wohngebiete im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Am Hauptort gibt es derzeit folgende als „WA“ ausgewiesene Gebiete:

Allgemeines WA	Unbebaute Parzellen
Mühlbuckel	10
St. Hermann	0
Kleines WA angrenzend an „WA Kühbergfeld“	0
Ginselsrieder Feld	3
Ginselsreider Feld II	6
Schachen- und Oberfeld	9
Kirchen- und Unterfeld	0

Anhand des Flächenmanagements, das die Gemeinde seit einiger Zeit betreibt, ist sie über die Bautätigkeit und die Verfügbarkeit von Bauparzellen innerhalb des Gemeindegebietes immer am aktuellen Stand.

Trotz der laut Flächennutzungsplan und Orthofoto nachweislich noch freien 28 Parzellen am Hauptort von Bischofsmais kann die Gemeinde bei Nachfragen nach Bauland nur noch auf die Nebenorte zurückgreifen. Die freien Parzellen stehen nicht zur Verfügung und werden laut Abfragen im Zuge des Flächenmanagements auch in naher Zukunft weitestgehend bebaut.

Auch aus diesem Grund möchte die Gemeinde die Neuausweisung von Bauland am Hauptort vorantreiben.

3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Um die Entwicklung und Erschließung von neuem Wohnraum zu ermöglichen, bedarf es rechtsverbindlicher Festsetzungen in Form eines Bebauungsplanes.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner günstigen topografischen Lage (Südhang) beste Voraussetzungen für die Entwicklung von neuen Bauplätzen. Weiterhin stellt die Planung eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung bzw. eine planerisch schlüssige Anbindung an die bereits bestehende Wohnstruktur dar.

Die Gemeinde verfügt am Hauptort Bischofsmais nur noch über vereinzelt freie Bauparzellen, womit man dem eingangs beschriebenen Entwicklungsdruck derzeit nicht gerecht werden kann.

Die Wohngebietserweiterung sieht innerhalb des Geltungsbereichs von ca. 3,9 ha eine Baulandausweisung auf ca. 1,0 ha vor. Bei einer durchschnittlichen und ortsüblichen Parzellengröße von 700 – 750 m² könnten dabei ca. 35 neue Bauparzellen entstehen.

Die Neuausweisung dient vor allem der Ansiedlung junger Familien und führt damit langfristig zu einer Stärkung des Ortes.

4. Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen

Die Gemeinde Bischofsmais möchte dem demografischen Wandel entgegenwirken und mit der Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen einheimischen, jungen Menschen die Möglichkeit bieten, sich in unmittelbarer Nähe zu ihren Familien anzusiedeln. Darüber hinaus möchte die Gemeinde auf den Entwicklungsdruck reagieren, der vorrangig vom Oberzentrum Deggendorf ausgeht. Der große Bedarf an bezahlbarem Wohnraum kann derzeit nicht voll umfänglich am Oberzentrum selbst gedeckt werden, so dass sich dieser Druck auch auf die umliegenden Gemeinden verlagert.

Langfristig soll die Neuausweisung den Ort zu einer zukunftsfähigen, altersgemischten Einwohnerstruktur verhelfen.

Alternativ zur vorliegenden Planung wurde auch untersucht, ob man aufgrund der Größe eine Aufteilung des Geltungsbereichs in zwei Abschnitte vorsehen kann.

Bezogen auf den Bedarf und die voraussichtliche zeitliche Entwicklung des Gebietes könnte man den Geltungsbereich in Bauabschnitte aufteilen. Im ersten Abschnitt würde man relativ kurzfristig einen Teilbereich mittels Bauleitplanung zur Verfügung stellen und im zweiten Abschnitt dann entsprechend fortführen.

Allerdings konnte man im Zuge der Vorentwurfsplanungen und Untersuchungen der vorhandenen Topografie feststellen, dass das Gelände erschließungstechnisch zusammengefasst werden muss.

Aus diesem Grund entschied man sich für den relativ großen Geltungsbereich, der das Gesamtgebiet umfasst. (siehe dazu auch Punkt 8.1.2 Verkehrserschließung)

5. Lage und Bestandssituation

5.1. Räumliche Übersicht

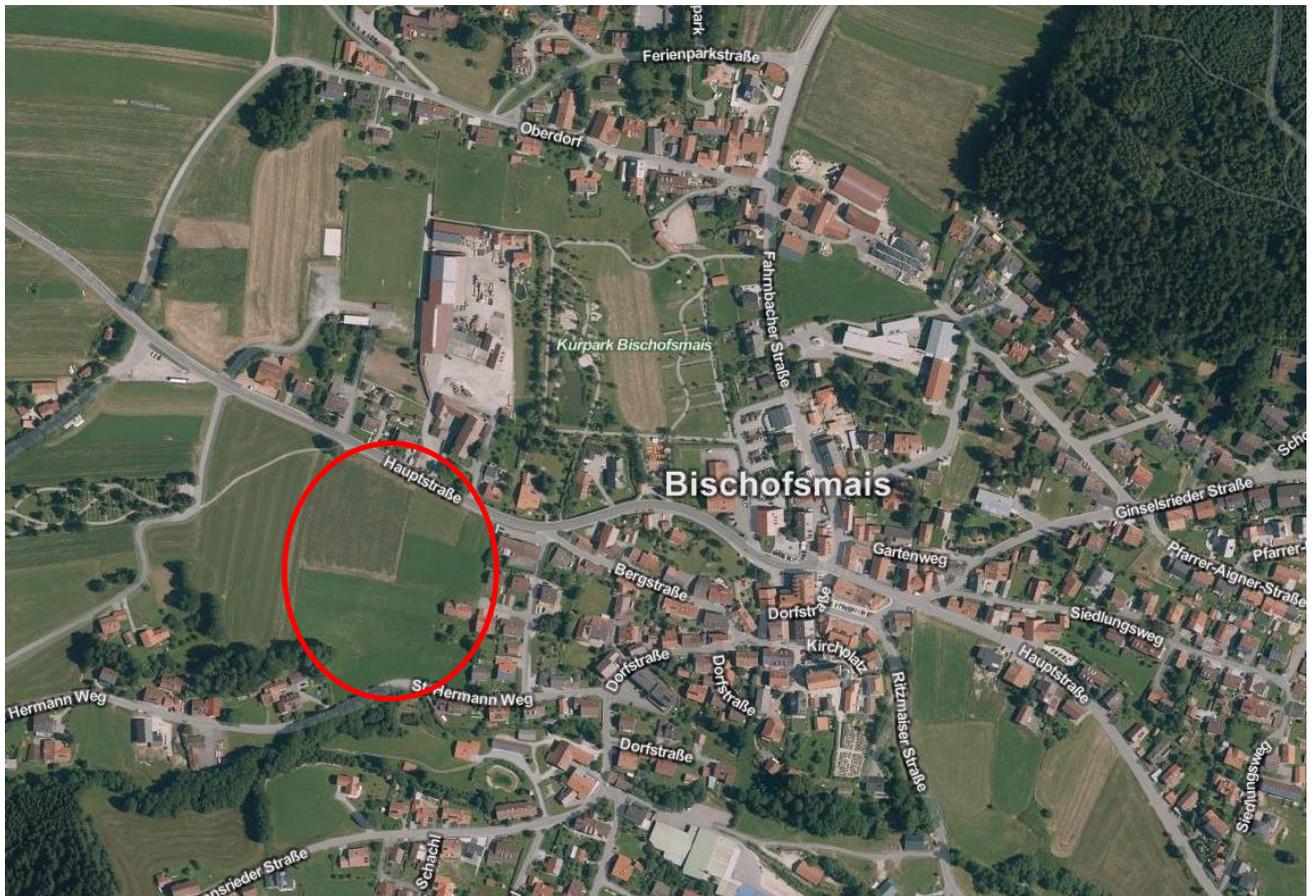


Abb. 3: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas)

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Anbindung an den Hauptort. Im Norden, Osten und Süden schließen an das Plangebiet Wohngebäude an. Im Norden und Süden sind diese durch die Erschließungsstraßen „Hauptstraße/Kreisstraße“ und „St.-Hermann-Weg“ getrennt. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Weiter westlich befindet sich der Friedhof.

5.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, mit einer ca. 3,9 ha großen Fläche, umfasst die Fl. Nrn. 412, 413, 421, 421/3, 426, 427 und TF 431/1 der Gemarkung Bischofsmais.

5.3. Derzeitige Nutzung

Bei der ca. 3,9 ha großen Fläche handelt es sich größtenteils um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünfläche. An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich ein Wohngebäude mit privaten Gartenflächen.

5.4. Ver- und Entsorgung

5.4.1. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauchwasser kann durch Anschluss an die Leitung der gemeindlichen Wasserversorgung sichergestellt werden.

5.4.2. Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung des Wohngebietes erfolgt über den Anschluss an das Trennsystem der Gemeinde Bischofsmais. Das anfallende Oberflächenwasser wird durch ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den südlich angrenzenden Vorfluter eingeleitet.

5.4.3. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt durch den Stromversorger Bayernwerk AG.

6. Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben

6.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Dem LEP Bayern (2013) ist als Ziel zur „Nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ folgendes zu entnehmen.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

6.2. Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 12 – Donau-Wald sieht folgende Ziele vor:

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.
Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

1.2 (G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

1.3 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.
Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

- 1.4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

6.3. Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung

Um dem Ziel der Landesplanung und der Regionalplanung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nachzukommen, will die Gemeinde Bischofsmais den Bebauungsplans „WA Kühbergfeld“ aufstellen. In diesem werden für den Geltungsbereich mehrere Bauparzellen mit einer abschließenden Eingrünung vorgesehen. Das Gebiet schließt an bereits bebaute Wohnbauflächen an und knüpft an vorhandene Infrastrukturen an.

Eine Zersiedlung der Landschaft ist mit der vorliegenden Planung nicht zu befürchten.

6.4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofsmais ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

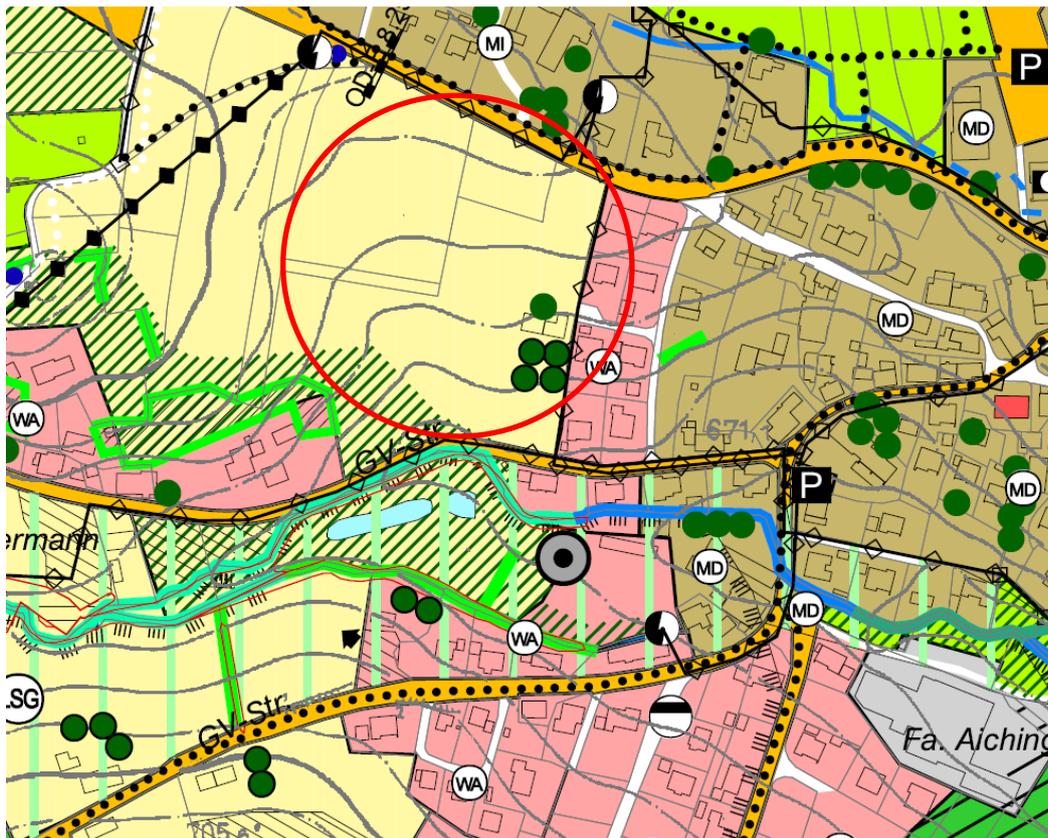


Abb. 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

7. Denkmalschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen ob im Geltungsbereich bzw. im Nahbereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Denkmäler. Lediglich im näheren Umfeld sind einige Denkmäler in der Denkmalliste eingetragen (siehe Ausschnitt Luftbild)



Abb. 5: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmalern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungsstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 7 DSchG ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens erforderlich, sobald auf einem Grundstück Bodendenkmälern vorhanden sind und hier Erdarbeiten durchgeführt werden sollen.

8. Planinhalte

8.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption

8.1.1. Konzept Bauliche Nutzung

Im neuen allgemeinen Wohngebiet entstehen Bauparzellen, die einen sinnvollen Anschluss an die vorhandene Bebauung darstellen.

Zur maximalen Flexibilität in der Einteilung der Grundstückszuschnitte werden möglichst lange Baufenster geschaffen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Pultdächer sowie Sattel-, Walm- und Zeldächer möglich. Die maximal zulässige Wandhöhe wird auf die jeweils angrenzende Erschließungsstraße bezogen.

Grundsätzlich werden vier unterschiedliche Gebietstypen festgelegt.

WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4.

Im WA 1 werden Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,50 m festgelegt. Die Wandhöhe ermöglicht den Bau von zweigeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss. Damit können in kompakter Bauweise großzügige Grundrisse entstehen.

Die Intention in WA 2 ist die Gleiche wie bei WA 1. Auch hier soll möglichst flächensparend eine kompakte Bauweise zu günstigem Wohnraum führen. Da in diesem Gebiet der Bezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe südlich des Baufensters liegt wird die Wandhöhe auf max. 7,25 m festgelegt. Die vorhandene Topografie und die größeren Abstände zur Erschließungsstraße erfordern die Erhöhung.

WA 3 sieht zwar auch eine Einzel- oder Doppelhausbebauung vor, allerdings mit Festsetzungen, die auf den vorhandenen Höhensprung reagieren. Ausgehend von der östlichen Erschließungsstraße hin zur westlichen Geltungsbereichsgrenze weist das Gelände einen Höhenunterschied von bis zu 5 m auf.

Die Geländeänderungen können in einem verträglichen Maß gehalten werden, indem man die Wandhöhe straßenseitig auf 9,50 m erhöht. In Kombination mit den maximal zulässigen Geländeänderungen von 1,50 m entstehen straßenseitig dreigeschossige Gebäude, in denen die Garagen zwingend integriert werden müssen. An der Westseite, d. h. am Übergang zur freien Landschaft, entstehen für das Landschaftsbild verträgliche, zweigeschossige Gebäude, die auch sonst das Ortsbild von Bischofsmais prägen.

WA 4 ermöglicht innerhalb des Geltungsbereichs neben der Einzelhausbebauung auch Geschosswohnungsbauten. Damit möchte man auch den Bedarf an attraktiven Wohnraum abdecken.

Dabei wird der Geschosswohnungsbau, mit seiner gegenüber den Einzel- und Doppelhausbebauungen größeren Kubatur am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs positioniert. Zum einen befinden sich bereits daran im Osten angrenzend bestehende größere Wohngebäude, die zum Teil eine Mischnutzung (Gewerbe- und Wohnen) aufweisen. Zum anderen tritt an dieser Stelle ein relativ großer Geländesprung zwischen der nördlichen Kreisstraße und der südlichen Erschließungsstraße auf. Mit dem Geschosswohnungsbau kann der vorhandene Geländesprung (ca. 3 - 4 m) gut in die

Planung integriert werden, ohne dass man auf massive Geländeänderungen zurückgreifen muss. Das Geschoß auf Zufahrtsebene wird in den Hang geschoben. Nebenräume, die in einem Geschoßwohnungsbau benötigt werden, wie z.B. Kellerräume, Haustechnik, Stellplätze, Müllentsorgungsraum usw. können im rückwärtigen Gebäudeteil problemlos untergebracht werden, so dass der Geländesprung mit einem Geschoß überwunden werden kann.

Die maximal zulässige Wandhöhe im WA 4 von 13 m, bezogen auf die südliche Erschließungsstraße, ermöglicht bis zu 4 Vollgeschoße.

Mit der bereits beschriebenen Topografie werden von den 4 Vollgeschoßen von Norden aus betrachtet nur 3 Vollgeschoße sichtbar. Die Wandhöhe wird ebenfalls entsprechend geringer wahrgenommen. D.h. bezogen auf das Ortsbild entsteht ein Wohnkomplex, der sich trotz der zulässigen südlichen Wandhöhe von 13 m in das Ortsbild einfügt.

Um auch zu den südlichen Wohngebäuden eine städtebaulich ansprechende Planung gewährleisten zu können, wird eine zusätzliche Einschränkung eingefügt.

Es wird festgesetzt, dass an der Südseite nach III Vollgeschossen ein Staffelgeschoss vorzusehen ist, mit einer davorgesetzten Dachterrasse von mind. 2,50 m.

8.1.2. Konzept Verkehrserschließung - Geländeänderungen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend von der Hauptstraße. Die Parzellen werden über eine Ringstraße erschlossen, die einen zweiten Anschluss an die südliche Ortsstraße „St.-Hermann-Weg“ erhält.

Das natürliche Gelände weist zum Teil ein starkes Nord-Süd-Gefälle auf. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze fällt der Hang um bis zu 12%. Im Süd-Westen sind bis zu 25% vorhanden. Dahingegen ist das Gelände im Nord-Westen mit einem Gefälle von 2% sehr flach. Bei der Erschließung wurde deshalb versucht das Gelände harmonisch anzugleichen, so dass die erforderlichen Geländeänderungen nicht erst im Zuge der einzelnen Bauvorhaben erfolgen, sondern bereits bei der Erschließung eine einheitliche Modellierung stattfindet. Die maximal zulässigen Geländeänderungen innerhalb der Bauparzellen können damit auf ein noch verträgliches Maß reduziert werden. Ganz ausschließen kann man sie dennoch nicht, so dass auch nach der Modellierung sicherlich noch Einzelanpassungen erforderlich werden.

Mit dieser Vorgehensweise geht allerdings auch einher, dass das Gelände in einem Zug erschlossen werden muss. Eine Aufteilung in zwei Bauabschnitte ist damit nicht möglich.

8.1.3. Konzept Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser soll weitestgehend breitflächig versickern. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ist eine Reduzierung des anfallenden Oberflächenwasser vorgesehen. Nicht versickerfähiges Oberflächenwasser wird in ein Trennsystem eingeleitet, welches in ein Regenrückhaltebecken mündet. Das gesammelte Oberflächenwasser wird dann gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet.

8.1.4. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (§8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der Bereich wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist der Flächennutzungsplan nachrichtlich anzupassen.

8.2. Grünordnung

8.2.1. Konzept Grünordnung

Im Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen. Sowohl planliche als auch textliche Festsetzungen legen Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen fest.

Dabei wird z.B. als westliche Randeingrünung ein großzügig dimensionierter privater Grünstreifen vorgesehen, der mittels textlicher Festsetzungen mit Pflanzmaßnahmen belegt ist. In Kombination mit der festgesetzten Firstrichtung und der westseitig zweigeschossigen Bebauung entsteht dadurch ein harmonischer Ortsrandabschluss.

Im Süden werden zudem vorhandene Grünstrukturen aufgenommen und ergänzt bzw. fortgeführt. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bestandsdarstellungen wurden somit ebenfalls berücksichtigt.

8.2.2. Umweltprüfung

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

8.2.3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich, da die nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG bestimmten Schwellenwerte (Grundflächenzahl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über 100.000 m²) nicht überschritten wird. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich, da die überbaubare Fläche im geplanten Geltungsbereich durch die GRZ von 0,3 die maximal überbaubare Fläche auf ca. 3.900 m² (Geltungsbereich 1,3 ha x 0,3 = 0,39 ha) begrenzt und somit der im UVPG festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche für eine Vorprüfung nicht überschritten wird.

8.2.4. Eingriffsregelung

Da der § 13 b entsprechend zum § 13 a Abs. 1 Satz 2 anzuwenden ist, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 "Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig".

Der bezogene § 1a Abs. 3 Satz 5 lautet: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären."

D. h. es sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8.2.5. Wirkfaktoren

Das geplante Wohngebiet beansprucht intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Grünland/Acker).

Folgende Wirkungen sind zu berücksichtigen:

- Flächenentzug von Grünland/Acker durch Wohnbebauung, Nebenanlagen und Geländemodellierungen
- Auswirkungen auf den Boden (Verlust der natürlichen Bodenfunktion und des Bodenlebens)
- Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Stoffeinträge)
- Veränderungen im Landschaftsbild
- Störung vorhandener faunistischer Funktionsbeziehungen

8.2.6. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplanung	Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Das Wohngebiet wird im Anschluss an die vorhandene Bebauung ausgewiesen. Innerhalb des Gemeindegebietes gibt es nur noch wenig unbebaute Bauparzellen, die jedoch in Privatbesitz sind. Mit der Festlegung einer max. GRZ von 0,35 und der optimalen Ausnutzung des Planungsgebietes für eine Bebauung entspricht die Planung dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten soll anfallendes Niederschlagswasser nahe am Ort des Anfalls durch Versickerung in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Nicht versickerfähiges Oberflächenwasser wird in den Regenwasserkanal geleitet und dann weiter in ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken.
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	Mit der Neuplanung gehen eine geringfügige zusätzliche Verkehrsbelastung, sowie eine leichte Steigerung des Energieverbrauchs einher. Durch die geplante Eingrünung und Durchgrünung des Gebiets wird dieser Verschlechterung entgegengewirkt.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	Mit der Neuplanung gehen eine geringfügig zusätzliche Verkehrsbelastung, sowie eine leichte Steigerung des Energieverbrauchs einher. Ausgehend von der Neuplanung sind keine Überschreitungen der zulässigen Lärmorientierungswerte zu erwarten.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht veranlasst.

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplanung	Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaus- haltsrecht	Im gesamten Gebiet ist ein getrennter Abfluss von Schmutz- und Regenwasser geplant. Die Ableitung des Schmutzwassers (soziales Abwasser) erfolgt in den Abwasserkanal der Gemeinde Bischofsmais.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotop- kartierung	Es befinden sich keine schützenswerte Biotope im Plangebiet.
8	Schutz des Landschaftsbild	Flächen- nutzungs- und Landschaftsplan	Der derzeit gültige Flächennutzungsplan sieht im Bereich des Geltungsbereichs eine landwirtschaftliche Nutzfläche vor. Grünzüge durch das Gebiet sowie Eingrünungen am neuen Ortsrand sorgen für eine harmonische Eingliederung in die Landschaft.
9	Flächensparen	Raumordnung und Landesplanung	Das Wohngebiet wird im Anschluss an die vorhandene Bebauung ausgewiesen. Innerhalb des Gemeindegebietes gibt es nur noch wenig unbebaute Bauparzellen, die jedoch in Privatbesitz sind. Mit der Festlegung einer max. GRZ von 0,35 und der optimalen Ausnutzung des Planungsgebietes für eine Bebauung entspricht die Planung dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“.
10	Vermeidung von Zersiedelung und organische Siedlungsentwicklung	Raumordnung und Landesplanung / Regional- planung	Im Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich mehrere Bauparzellen vorgesehen, die eine Ergänzung und einen Abschluss zum vorhandenen Wohngebiet darstellen, wodurch keine Zersiedelung der Landschaft erfolgt.

9. Schutzgebiete

9.1. Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).¹

9.2. Schutzgebiete gemäß nationalem Recht und Biotopkartierung Bayern

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet noch in einem Nationalpark. Das Planungsgebiet liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“.² Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebiets zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden. Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich ebenfalls weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

Im Bereich des Geltungsbereichs befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt.

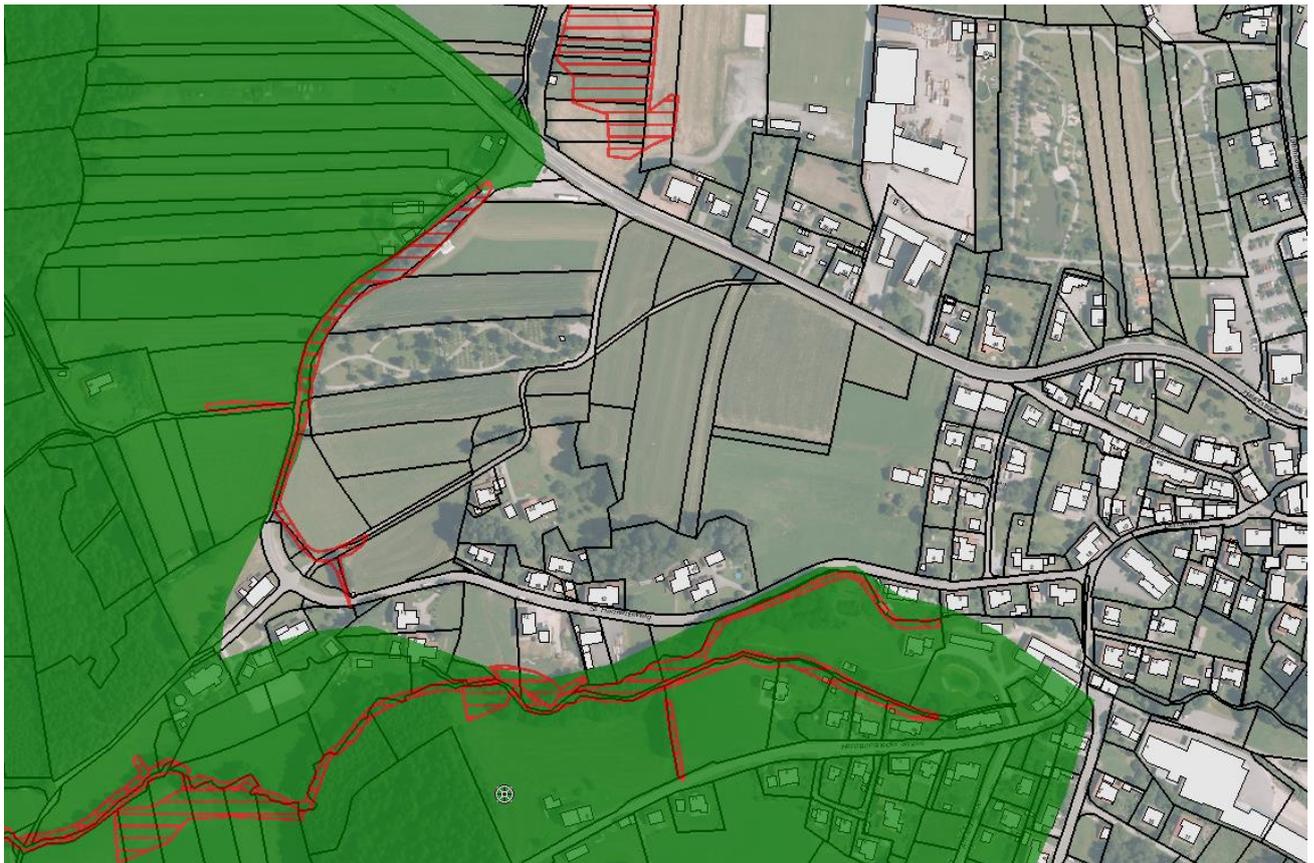


Abb. 6: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht und der Biotopkartierung Bayern (FINWeb)

Dunkelgrün: Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“

Rot schraffiert: amtlich kartierte Biotope

¹ (FIN Web, 2017)

² (FIN Web, 2017)

9.3. Bestandsaufnahme

9.3.1. *Potentielle natürliche Vegetation*

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Kiefern- und Birkenmoorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald in Erscheinung (Quelle: FIS-Natur online, 2017).

9.3.2. *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)*

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung nicht erforderlich.

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung schließt eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten aus. Somit ist eine Beeinträchtigung des Bestandes durch diese Planung nicht gegeben. Daher kann bei dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die geplante Bebauungsplanung berührt werden und dass für eine Reihe europarechtlich geschützter Arten eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG gegeben sein könnte, da keine Biotope dieser Arten im Wirkungsbereich / Vorhabensgebiet beeinträchtigt werden.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

Die Durchführung einer saP ist nicht erforderlich.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: „Bayerisches Landesamt für Statistik – Demographie-Spiegel für Bayern bis 2034“	11
Abb. 2: www.statista.com	13
Abb. 3: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas)	18
Abb. 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	21
Abb. 5: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas	22
Abb. 6: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht und der Biotopkartierung Bayern (FINWeb)	30

II. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht

2. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom in der Zeit vom bis (Frist: 1 Monat)

4. Satzung

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom die Bebauungsplanaufstellung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 91 Abs. 3 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bischofsmais,

.....

Walter Nirschl

1. Bürgermeister

Entwurf vom

Fassung:

III. FESTSETZUNGSPLAN

1. Bebauungsplan „WA Kühbergfeld“ mit integrierter Grünordnung

Planung:

wp gesellschaft von
architekten mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 -10

.....
Kathrin Bollwein

Ablauf:

Entwurf vom
Fassung vom :