

Änderung des Bebauungsplans
„Ginselrieder Feld-Erweiterung Nr. 1“

Deckblatt Nr. 4

Vorentwurf
30.06.2021



Gemeinde Bischofsmais
Landkreis Regen

Bebauungsplan:

BOLLWEIN
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“	4
1.	Rechtsgrundlage	4
2.	Anlass und Zweck der Planung	4
2.1.	Bedarfsermittlung	5
3.	Ziel der Planung	6
4.	Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen	7
5.	Lage und Bestandssituation	8
5.1.	Räumliche Übersicht	8
5.2.	Geltungsbereich	8
5.3.	Derzeitige Nutzung	8
5.4.	Ver- und Entsorgung	9
5.4.1.	Wasserversorgung	9
5.4.2.	Abwasserbeseitigung	9
5.4.3.	Energieversorgung	9
6.	Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben	10
6.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	10
6.1.1.	Ziele der Regionalplanung	11
6.2.	Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung	12
6.3.	Vorbereitende Bauleitplanung	12
6.4.	Verbindliche Bauleitplanung	13
7.	Denkmalschutz	14
8.	Planinhalte	15
8.1.	Städtebauliche Gesamtkonzeption	15
8.1.1.	Konzept Bauliche Nutzung	15
8.1.2.	Konzept Verkehrserschließung	16
8.1.3.	Konzept Oberflächenentwässerung	16
8.1.4.	Konzept Grünordnung	16
8.1.5.	Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	16
9.	Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen	16
I.	UMWELTBERICHT	17
II.	Verfahren	19
III.	FESTSETZUNGSPLAN	20

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

Vorentwurf vom 30.06.2021

1. Rechtsgrundlage

Die Gemeinde Bischofsmais hat am 30.06.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Ginselrieder Feld-Erweiterung Nr. 1“ durch vorliegendes Deckblatt zu ändern. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung erfolgt nach dem Regelverfahren.

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.

Um die Attraktivität des Ortes weiterhin zu stärken ist es notwendig auf gegebene Situationen zu reagieren.

Die sich verändernden Bevölkerungsstruktur mit dem einhergehenden demographischen Wandel ist auch in Bischofsmais vorhanden. Zum einen ist die Gemeinde stets bemüht dem demographischen Wandel entgegenzuwirken, zum anderen möchte man den ortsansässigen Senioren die Möglichkeit bieten in der Heimat und somit in der Nähe ihrer Familien bleiben zu können. Um den Bedarf an Wohnraum für Senioren decken zu können, soll nun ein Seniorenheim am Rande des Hauptortes von Bischofsmais entstehen.

Der Gemeinde bietet sich die Gelegenheit auf einem sehr weitläufigen Grundstück, das ursprünglich für die Bebauung von mehreren Gebäuden vorgesehen war, das Seniorenheim zu errichten. Derzeit steht nur ein Gebäude mit einem Nebengebäude im Geltungsbereich.

Unter Berücksichtigung des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Nutzung vorhandener Potenziale zur Innenentwicklung ist die Änderung des Bebauungsplans und die daraus resultierenden Voraussetzungen für den Bau eines Seniorenheims an dieser Stelle von Bischofsmais positiv zu beurteilen.

2.1. Bedarfsermittlung

Demografischer Wandel

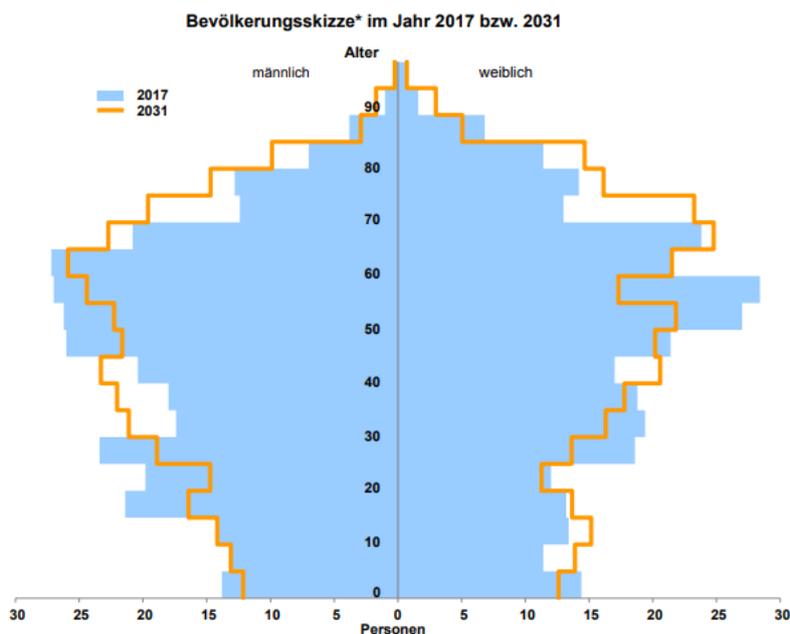
Die Einwohnerstatistik belegt den demografischen Wandel in Bischofsmais. Neben den schwankenden Einwohnerzahlen innerhalb der letzten Jahre, steigt der Altersdurchschnitt der Bevölkerung stetig an.

Datenblatt 09 276 116 Bischofsmais

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	3 169	501	2 020	648
2018	3 140	490	2 010	650
2019	3 150	490	2 020	650
2020	3 150	490	2 000	660
2021	3 150	490	1 980	670
2022	3 150	490	1 970	690
2023	3 150	490	1 960	700
2024	3 150	490	1 940	710
2025	3 140	490	1 930	720
2026	3 140	490	1 910	740
2027	3 140	500	1 890	750
2028	3 140	500	1 870	770
2029	3 130	500	1 850	780
2030	3 130	500	1 850	780
2031	3 130	500	1 830	800

* Die Werte der Jahre 2018 bis 2031 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Graphiksammlung 09 276 116 Bischofsmais



* Die Bevölkerungsskizze zeigt die durchschnittliche Anzahl von Männern und Frauen in Gruppen von jeweils fünf Einzelaltersjahren.

Abb. 1: „Bayerisches Landesamt für Statistik – Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031 Gemeinde Bodenmais bi 2031“

3. Ziel der Planung

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner günstigen topografischen Lage (Südhang) gute Voraussetzungen für die geplante Bebauung mit einem Seniorenheim.

Man ist sich dessen bewusst, dass mit der Änderung des Bebauungsplans von der in diesem Bereich typischen Bebauung mit Einfamilienhäusern abgewichen wird. Die geplante und durch textliche Festsetzungen definierte Größe und Form der Bebauung bettet sich gut in die Landschaft ein und übersteigt in Bezug auf die Höherentwicklung nicht die angrenzende Bebauung

Das Plangebiet liegt nahe der Ortsmitte, im direkten Anschluss an ein bestehendes allgemeines Wohngebiet und ist verkehrstechnisch durch die vorhandenen Straßen gut angebunden. Die gute Infrastruktur mit Nahversorgung, ist in maximal 10 Minuten fußläufig erreichbar. Diese fußläufige Anbindung ist im Hinblick auf die Errichtung des vorgesehenen Seniorenheims von großer Bedeutung, gibt man so den älteren Menschen weiterhin die Möglichkeit kleinere Besorgungen selbstständig erledigen zu können.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für den Bau eines Seniorenheims geschaffen.

4. Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen

Die Gemeinde Bischofsmais möchte dem demografischen Wandel gerecht werden und durch die Änderung des Bebauungsplans die Voraussetzungen für den Bau eines Seniorenheims schaffen. Der Bedarf an Wohnraum für Senioren ist aufgrund des demographischen Wandels vorhanden und man möchte den ortsansässigen Senioren die Möglichkeit geben in Bischofsmais zu bleiben.

Langfristig soll die Deckblattänderung dem Ort zu einer zukunftsfähigen, altersgemischten Einwohnerstruktur verhelfen.

Negative Auswirkungen durch die Deckblattänderung sind nicht zu befürchten.

5. Lage und Bestandssituation

5.1. Räumliche Übersicht



Abb. 2: Übersicht Plangebiet

Das Planungsgebiet befindet sich westlich des Hauptorts. Im Süden, Osten und Westen schließt an das Plangebiet Wohngebäude an. Im Norden grenzt ein Waldgebiet an

5.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, mit einer ca. 7.020 m² großen Fläche, umfasst die Fl. Nrn. 313 und TF 129 der Gemarkung Bischofsmais.

5.3. Derzeitige Nutzung

Auf der ca. 7.020 m² großen Fläche befand sich ein Wohngebäude mit privaten Gartenflächen.

5.4. Ver- und Entsorgung

5.4.1. Wasserversorgung

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

5.4.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an das Mischsystem der Gemeinde.

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 (01.01.2020) ist als Ziel zur „Nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ folgendes zu entnehmen.

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.

Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

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.

4.1.1. Ziele der Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 12 – Donau-Wald (Stand 13.04.2019) stellt die Stadt Regen als Mittelzentrum – im Verbund mit Zwiesel – im ländlichen Teilraum dar, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll und sieht folgende Ziele für eine Siedlungsentwicklung 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.

2 Siedlungsgliederung

2.1 (G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

6.2. 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 Bebauungsplan „Ginselrieder Feld-Erweiterung Nr.1“ durch Deckblatt 4 ändern.

In diesem Deckblatt werden für den Geltungsbereich die Voraussetzungen geschaffen, ein Seniorenheim zu errichten. Zur bestehenden Bebauung wird eine abschließende 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.

6.3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofsmais ist der Geltungsbereich bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

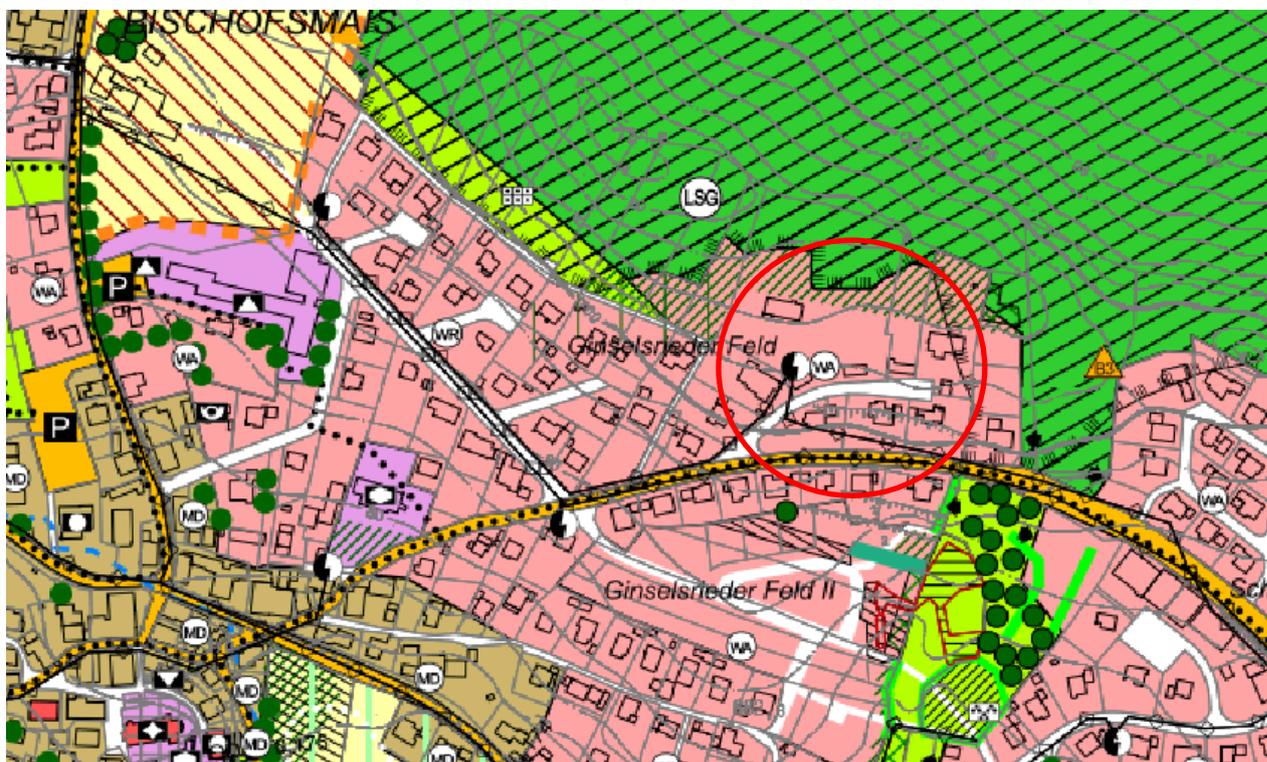


Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

6.4. Verbindliche Bauleitplanung



Abb. 4 Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan „Ginselrieder Feld-Erweiterung Nr. 1“ der Gemeinde Bischofsmais ist der Geltungsbereich bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

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 und auch im näheren Umfeld befinden sich keine Denkmäler. (siehe Ausschnitt Luftbild)



Abb. 5: Auszug aus dem Bayerischen Denkmaltlas (Juli 2021))

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern 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 Baudenkmälern 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

Zur Einteilung des Grundstücks werden Baufenster festgelegt, welche die Lage der möglichen Gebäude definieren. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Sattel-, Walm und Flachdächer möglich. Die maximal zulässige Wandhöhe bezieht sich auf einen festgesetzten Höhenbezugspunkt.

Grundsätzlich werden zwei unterschiedliche Bereiche (WA 1 und WA 2) festgelegt.

Im WA 1 wird eine abweichende offenen Bebauung mit einer Länge bis zu 110 m und einer maximal zulässigen Wandhöhe von 10,80 m bei Sattel- und Walmdächern und 7,80 m bei Flachdächern festgelegt.

Im WA 2 wird eine offene Bebauung mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,80 m bei Sattel-, Walm und Flachdächern festgelegt.

In beiden Bereichen, WA1 und WA 2 sind Garagen zwingend im Hauptgebäude zu integrieren. Gedeckte Stellplätze und Nebengebäude sind nur im Bereich für Nebenanlagen zulässig

8.1.2. Konzept Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend von der vorhandenen Erschließungsstraße und wird auf dem Grundstück durch einen privaten Stich mit Wendehammer ergänzt.

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 auf dem Grundstück gesammelt und gedrosselt und im Anschluss in den gemeindlichen Mischwasserkanal abgeleitet. Neben dem Schmutzwasseranschluss erhält das Grundstück ein eigenes Oberflächenentwässerungssystem, so dass in Zukunft auch der Anschluss an ein künftig mögliches, kommunales Trennsystem möglich ist.

8.1.4. Konzept Grünordnung

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

Dabei wird z.B. als östliche Randeingrünung ein großzügig dimensionierter privater Grünstreifen vorgesehen, der mittels textlicher Festsetzungen mit Pflanzmaßnahmen belegt ist.

8.1.5. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (§8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der Bereich ist bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

9. Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen

Die Gemeinde Bischofsmais möchte auf die bestehende Situation der Bevölkerungsstruktur durch den demographischen Wandel reagieren und den Bau eines Seniorenheims ermöglichen, um so den ortsansässigen Senioren die Möglichkeit bieten zu können in der Heimat und somit in der Nähe ihrer Familien bleiben zu können.

Negative Auswirkungen sind mit der Änderung des Bebauungsplans nicht zu befürchten.

I. UMWELTBERICHT

Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes folgt den Anforderungen des § 2 a BauGB. Der Umweltbericht beschreibt, ob und in welchem Umfang von anlage-, bau- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen für das Vorhaben auszugehen ist. Im Zuge der Entwurfsplanung wird der Umweltbericht samt Eingriffsregelung durch Frau Dorothea Haas, Dipl.-Ing. + Dipl. Geol., Landschaftsarchitektin erarbeitet.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: „Bayerisches Landesamt für Statistik – Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031 Gemeinde Bodenmais bi 2031“	5
Abb. 2: Übersicht Plangebiet	8
Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	12
Abb. 4 Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan (ohne Maßstab)	13
Abb. 5: Auszug aus dem Bayerischen Denkmalatlas (Juli 2021))	14

II. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.06.2021 die Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich statt.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

4. Öffentliche Auslegung

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

5. 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)

6. Satzung

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

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Deckblattänderung in Kraft getreten.

Bischofsmais,

.....

Walter Nirschl
1. Bürgermeister

Vorentwurf vom 30.06.2021
Entwurf vom
Beschlussfassung vom

III. FESTSETZUNGSPLAN

Bebauungsplan „Ginselrieder Feld-Erweiterung Nr. 1“ durch Deckblatt Nr. 4 mit integrierter
Grünordnung

Schnitte zum Bebauungsplan „Ginselrieder Feld-Erweiterung Nr. 1“ durch Deckblatt Nr. 4

Planung:

BOLLWEIN
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: Vorentwurf vom: 30.06.2021
Entwurf:

Fassung vom: