

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

Deckblatt Nr. 4

Entwurf
14.10.2021



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 Ginselrieder Feld – Erweiterung 1 – DB 4“	5
1.	Rechtsgrundlage	5
2.	Anlass und Zweck der Planung	6
2.1.	Bedarfsermittlung	7
3.	Ziel der Planung	8
4.	Planungsleitlinien	9
5.	Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen.. Fehler! Textmarke nicht definiert.	
6.	Lage und Bestandssituation	13
6.1.	Räumliche Übersicht	13
6.2.	Geltungsbereich	13
6.3.	Derzeitige Nutzung	13
6.4.	Ver- und Entsorgung	14
6.4.1.	Wasserversorgung	14
6.4.2.	Abwasserbeseitigung	14
6.4.3.	Energieversorgung	14
7.	Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben	15
7.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	15
4.1.1.	Ziele der Regionalplanung	16
7.2.	Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung	17
7.3.	Vorbereitende Bauleitplanung	17
7.4.	Verbindliche Bauleitplanung	18
8.	Denkmalschutz	19
9.	Planinhalte	20
9.1.	Städtebauliche Gesamtkonzeption	20
9.1.1.	Konzept Bauliche Nutzung	20
9.1.2.	Konzept Verkehrserschließung	22
9.1.3.	Konzept Oberflächenentwässerung	22
9.1.4.	Konzept Grünordnung	22
9.1.5.	Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	23
10.	Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen.. Fehler! Textmarke nicht definiert.	
II.	UMWELTBERICHT	24
1.	Einleitung	24
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	24

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	26
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	27
2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume	27
2.2. Schutzgut Boden	30
2.3. Schutzgut Wasser	30
2.4. Schutzgut Klima und Luft	30
2.5. Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	31
2.6. Schutzgut Mensch.....	31
2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	34
2.8. Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	35
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	35
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	35
4.1 Vermeidung und Verringerung	35
4.2 Eingriffsermittlung.....	36
4.3 Ausgleich.....	37
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	38
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	38
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	38
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
III. Verfahren	41
IV. FESTSETZUNGSPLAN.....	42

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan „WA Ginselrieder Feld – Erweiterung 1 – DB 4“

Entwurf vom 14.10.2021

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 15.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung erfolgt nach dem Regelverfahren.

2. Anlass und Zweck der Planung

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

Die sich verändernde 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, ein Seniorenheim mit Verwaltungsgebäude 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.

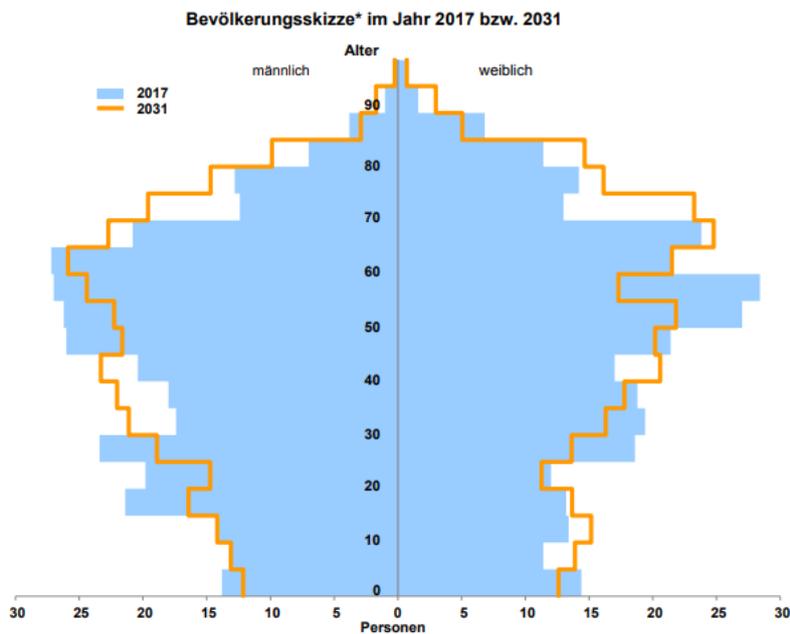
Neben den schwankenden Einwohnerzahlen innerhalb der letzten Jahre, steigt der Altersdurchschnitt der Bevölkerung stetig an.

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1971 sieht an dieser Stelle zwei- und dreigeschossige Gebäude innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes vor. Wandhöhen bei dreigeschossiger Bebauung sind dabei bis zu 9,0 m zulässig. Themen wie Flächenfraß, Bodenversiegelung, Nachverdichtung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden standen bei städtebaulichen Entwicklungen noch nicht auf der Agenda.

Mittlerweile werden diese Themen in den Vordergrund gerückt und politisch bei städtebaulichen Entwicklungen entsprechend abverlangt.

Bauleitplanungen sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Landesentwicklungsprogramm sind dazu folgende Punkte zu berücksichtigen:

Nach LEP 3.1 (Grundsatz) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Die Ziele der Raumordnung berücksichtigend und unter Vorgabe der kurzfristigen Zugriffsmöglichkeit auf das Grundstück fiel die Entscheidung auf diesen Standort, welcher, wie oben aufgeführt, auch auf landesplanerischer Ebene als sinnvoll erachtet wird.

Man ist sich dessen bewusst, dass mit der Änderung des Bebauungsplans von der in diesem Bereich typischen Bebauung mit Einfamilienhäusern abgewichen wird. Im Sinne der Nachverdichtung und gemäß den Zielen des LEPs ist diese Abweichung jedoch vertretbar.

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

4. Planungsleitlinien und Auswirkungen der Planung

Die in § 1 Abs. 5 BauGB festgelegten Planungsziele (s. Punkt 2) werden in § 1 Abs. 6 BauGB durch zahlreiche Planungsleitlinien näher ausgestaltet und konkretisiert.

Aufgabe der planerischen Abwägung der Gemeinde ist es, dass abstrakt gleiche Gewicht der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange im konkreten Planungsfall zu erfassen und die betroffenen Belange untereinander gerecht abzuwägen im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB.

Nachfolgend werden nur die gemäß § 1 Abs. 6 für die Planung relevante Aspekte aufgeführt, auf das Zitieren der in diesem Fall irrelevanten Punkte wurde verzichtet:

§ 1 Abs. 6 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. *„die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“*
2. *„die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“*
4. *„die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“*
7. *„die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden berücksichtigt“*
8. *„die Belange
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“*
11. *„die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“*

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Bundesverwaltungsgericht verlangt für eine Beachtung des Gebots gerechter Abwägung,

- dass überhaupt eine Abwägung stattfindet,
- dass im Rahmen dieser Abwägung diejenigen Belange berücksichtigt werden, die von der Planung berührt sein können,
- dass die Bedeutung der betroffenen Belange nicht verkannt wird und
- dass der Ausgleich zwischen den betroffenen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die nicht außer Verhältnis zur objektiven Bedeutung der betroffenen Belange steht.

Eine Abwägung fand dadurch statt, dass sich die Gemeinde Bischofsmais der Aufgabe bewusst war, die Bauleitplanung auf das LEP abzustimmen, die Bestimmungen des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zu berücksichtigen und in diesem Zusammenhang öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander abzuwägen.

Aufgrund der Größe des Grundstückes und der geplanten Nutzung entstehen Gebäude, die gegenüber einer klassischen Einfamilienhausbebauung abweichen, allerdings im Sinne der Nachverdichtung und gemäß den Zielen des LEPs vertretbar sind.

D.h. bezogen auf die Bebauungsdichte hat sich die Gemeinde durch die Vergrößerung der Baufenster bewusst für eine Nachverdichtung entschieden, die allerdings mittels planlichen und textlichen Festsetzungen gewährleistet, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

In Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander möchte die Gemeinde im Bereich des WA 2 die für die Seniorenheime des Betreibers benötigten Flächen der Verwaltung nachweisen können und die möglichst barrierefreie Anbindung der gesamten Anlage an den öffentlichen Straßenraum ermöglichen. Gleichzeitig soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch Errichtung von dreigeschossigen Gebäuden der Flächenverbrauch reduziert werden. Eine Abwägung zwischen Versiegelungsgrad und Höhenentwicklung unter Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse fand statt und mündet in vorliegende Planung.

Im Zuge der Planung hat eine überschlägliche Ermittlung der notwendigen Stellplätze stattgefunden, so dass auf Bauleitplanebene der Konflikt „Stellplatznachweis“ abgehandelt wurde. Mittels planlichen und textlichen Festsetzungen wird dieses Thema so berücksichtigt, dass gewährleistet werden kann, dass im Rahmen der Einzelbaugenehmigung der erforderliche Stellplatznachweis in ausreichender Form auf den dafür ausgewiesenen Flächen erfolgen kann. Zudem werden mit der planlichen Festsetzung die Stellplatzflächen entsprechend verortet, so dass auch das Thema der Immissionsbelastung auf Bauleitplanebene abgehandelt werden kann. D.h. im Rahmen der Entwurfsplanung des Bebauungsplans wurde ein Schallgutachten erstellt, um mögliche Konflikte frühzeitig aufzudecken. Die von der zukünftigen Nutzung ausgehenden Immissionen bleiben im Rahmen der zulässigen Werte für ein allgemeines Wohngebiet. Im Rahmen der Baugenehmigung ist zudem ein Nachweis zu erbringen, dass z.B. aufgrund des Anlieferverkehrs oder durch An- und Abfahrt zu den Stellplätzen die zulässigen Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können.

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der zusätzliche zu erwartende Verkehrslärm, der auf den öffentlichen Verkehrsflächen entsteht, überschreitet die zulässigen Werte für ein allgemeines Wohngebiet nicht.

Im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme fand, wie oben zu den jeweiligen Punkten bereits genannt, eine ausführliche Betrachtung der möglichen Konflikte statt, die zusammenfassend wie folgt berücksichtigt worden sind:

Durch die Erstellung des Schallgutachtens wurden mögliche Konflikte bezüglich Immissionen im Vorfeld ausgeschlossen. Die von geplanter Bebauung ausgehenden Immissionen bleiben im Bereich der zulässigen Werte für ein allgemeines Wohngebiet. Im Zuge der Einzelbaugenehmigung ist zudem ein Schallgutachten zu erstellen.

Die Kubatur der geplanten Bebauung wird mittels planlicher und textlicher Festsetzungen entsprechend eingeschränkt, z. B. durch die festgesetzte Lage mittels Baufenstern innerhalb des Grundstückes, durch Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Verortung der Nebenanlagen.

Als Grundsatz für die planerische Konfliktbewältigung auf Bauleitplanebene gilt, dass die durch den Plan aufgeworfenen Konflikte erkannt und bewältigt werden, soweit dies nicht auf einer nachfolgenden Entscheidungsebene verlagert, werden kann. Dabei kann Konfliktbewältigung nicht mit völliger Konfliktbeseitigung gleichgesetzt werden. Es handelt sich um eine Obliegenheit im Rahmen der Abwägung.

Von Seiten der Gemeinde, der Planer und durch Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Fachstellen und der Öffentlichkeit werden dabei alle möglichen Konflikte erfasst, benannt und im Sinne einer gerechten Abwägung gegeneinander und untereinander abgehandelt.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

Bei der Abwägung wurde berücksichtigt, dass für die Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen geeigneter Wohnraum für die im Gemeindebereich lebenden Senior*innen geschaffen wird. Außerdem wird den sozialen Bedürfnissen der alten, behinderten bzw. pflegebedürftigen Menschen durch die Pflegeeinrichtung entsprochen. Durch die Pflegeeinrichtung wird es dieser Personengruppe ermöglicht, ein würdiges Leben in ihrem bisherigen sozialen Umfeld zu führen.

Als Grundsatz für die Beschreibung und Bewertung wird aufgeführt, dass Leben und Gesundheit betroffen sind, wenn Nutzungen geplant werden, von denen eine Beeinträchtigung, eine Gefahr oder ein Risiko für Leben und Gesundheit von Menschen im Planbereich oder in dessen Umgebung ausgeht. Eine Betroffenheit liegt ebenfalls vor, wenn geplante Nutzungen solchen Beeinträchtigungen, Gefahren oder Risiken ausgesetzt werden.

Zwischen dem betroffenen Bauleitplan und den voraussichtlichen Auswirkungen auf Leben und Gesundheit muss ein (sozial-) adäquater Kausalzusammenhang bestehen; die Auswirkungen müssen dem Plan zuzurechnen sein. Vorliegende Planung berücksichtigt das Zusammenspiel von bestehender und geplanter Nutzung.

Als Berücksichtigung in der Bauleitplanung gilt:

- ausreichende Abstände der Baugebiete voneinander (z.B. WA – GE)

=> keine Abstände erforderlich, da keine unterschiedlichen Baugebiete vorhanden

- Einhaltung der Obergrenzen der BauNVO

=> GRZ für WA laut BauNVO: max. 0,4

=> GRZ für WA gem. Deckblatt: max. 0,4

- Einhaltung der Vorschriften des Bauordnungsrechts (Abstandsflächen)

=> *Abstandsflächen werden gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO geregelt*

- Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23, 24 BauGB

=> *Im Rahmen der Konfliktbewältigung abgehandelt und mittels Schallgutachten belegt*

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 schließen an das Plangebiet Wohngebäude an. Im Norden grenzt ein Waldgebiet an.

5.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, mit einer ca. 11.081 m² großen Fläche, umfasst die Fl. Nrn. 313 und TF 129 der Gemarkung Bischofsmais.

5.3. Derzeitige Nutzung

Auf einer ca. 5.827 m² großen Fläche befand sich ein Wohngebäude mit privaten Gartenflächen. Auf der restlichen Fläche befindet sich Mischwald.

5.4. Ver- und Entsorgung

5.4.1. Wasserversorgung

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

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 „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr.1“ durch Deckblatt 4 ändern.

In diesem Deckblatt werden für den Geltungsbereich die Voraussetzungen geschaffen, ein Seniorenheim mit Verwaltungsgebäude 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 zum größten Teil als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Erweiterung des allgemeinen Wohngebiets um ca. 1.360 m² wird durch die Planung nötig. Im Zuge der nächsten Deckblattänderung wird der Flächennutzungsplan angepasst.

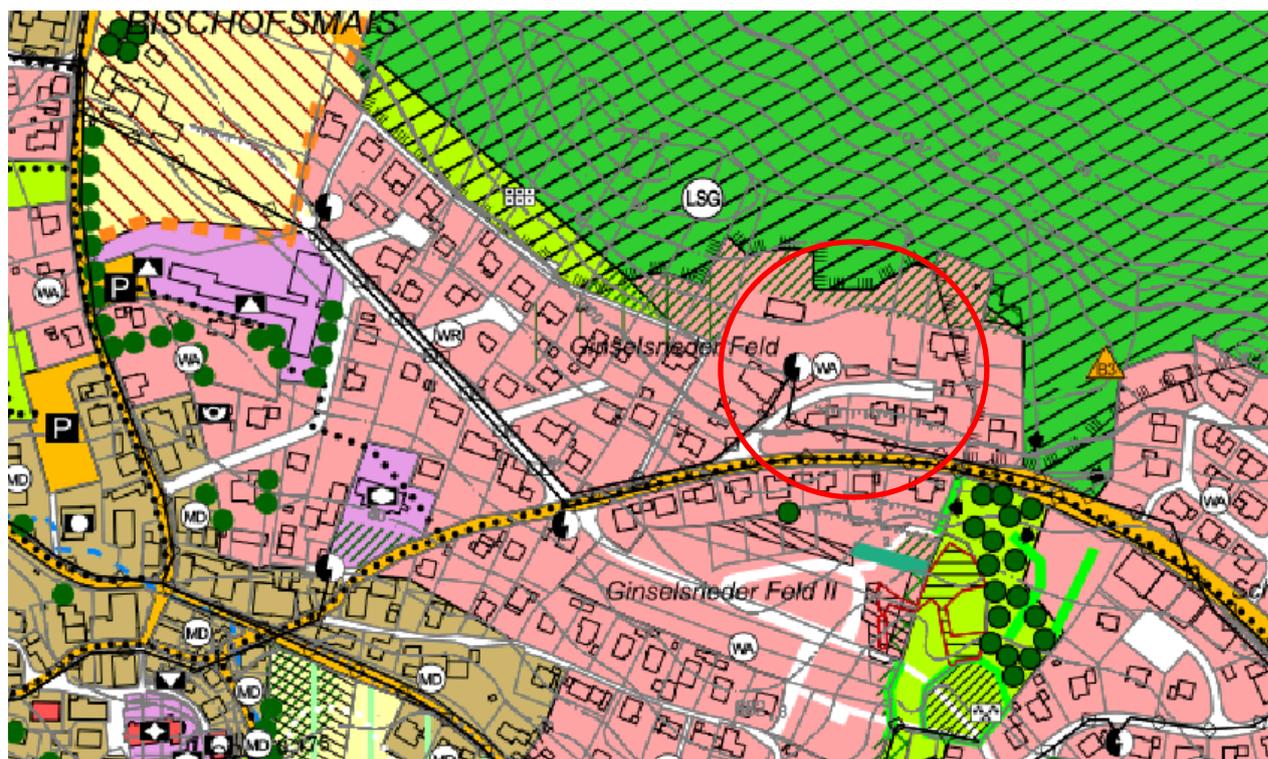


Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

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 zum größten Teil als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Erweiterung des allgemeinen Wohngebiets um ca. 1.360 m² wird durch die Planung nötig.



Abb. 5 Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan mit Erweiterungsbereich (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 und auch im näheren Umfeld befinden sich keine Denkmäler. (siehe Ausschnitt Luftbild)



Abb. 6: Auszug aus dem Bayerischen Denkmaltlas (Juli 2021))

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. Immissionsschutz

Im Zuge der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Der Bericht 2110141 durch Geoplan wird als Anlage dem Begründungsschreiben beigelegt.

Die Emissionen des Seniorenheims als auch der zusätzlichen Verkehrsbelastung wurden in dem Schalltechnischen Gutachten untersucht. Es werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine und allgemeine Wohngebiete sowie die Grenzwerte der 16. BImSch für Immissionen durch Verkehrslärm eingehalten.

9. Planinhalte

9.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption

9.1.1. Konzept Bauliche Nutzung

Die Dichte der Bebauung wird vorrangig durch die Grundflächenzahl festgesetzt. Diese ist im rechtskräftigen Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt und wird durch das Deckblatt nicht verändert. Mit dem derzeitigen Bebauungsplan konnte allerdings die GRZ von 0,4 aufgrund der schmalen Baufenster vermutlich nicht ausgenutzt werden. D. h. grundsätzlich war die Planungsabsicht der Gemeinde, dass das Gebiet der Nutzung entsprechend ausgeschöpft werden kann. Die festgesetzten Baufenster widersprechen bislang dieser Planungsabsicht. Im Zuge der Deckblattänderung möchte die Gemeinde diesen Widerspruch aufheben.

D.h. bezogen auf die Bebauungsdichte hat sich die Gemeinde durch die Vergrößerung der Baufenster bewusst für eine Nachverdichtung entschieden, die allerdings mittels planlichen und textlichen Festsetzungen gewährleistet, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

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 zulässigen Wandhöhen beziehen sich auf zwei festgesetzte Höhenbezugspunkte.

Aufgrund der Größe des Grundstückes und der geplanten Nutzung entstehen Gebäude, die gegenüber einer klassischen Einfamilienhausbebauung abweichen, allerdings im Sinne der Nachverdichtung und gemäß den Zielen des LEPs vertretbar sind.

Das Gebiet wird in zwei Bereiche aufgeteilt, WA 1 und WA 2.

WA 1 hat als Höhenbezugspunkt die Kote 707,00 m ü NN und kann darauf bezogen maximale Wandhöhen von 10,80 m bzw. 7,80 m erreichen. Der Bezugspunkt zeigt dabei die Eingangsebene auf. Aufgrund der Größe des Gebäudes wird allerdings mittels der Festsetzung zu möglichen Geländeänderungen noch ein gewisser Handlungsspielraum eingeräumt. Im Bereich WA 1 sind Sattel-, Walm und Flachdächer zulässig

WA 2 hat als Höhenbezugspunkt die Kote 702,75 m ü NN. Dieser nimmt die straßenseitige Höhenkote auf. Hier ist eine maximal zulässige Wandhöhe von 10,50 m festgesetzt. Die

straßenseitige Wandhöhe kann dadurch nachvollziehbar den Festsetzungen entnommen werden. Zudem wird der Höhenbezugspunkt an die straßenseitige Eingangshöhe geknüpft, so dass auch unter Einbeziehung möglicher Geländeänderung die absolute Gebäudehöhe straßenseitig fixiert wird. Im Bereich WA 2 sind nur Flachdächer zulässig.

Die 3-geschossige Bebauung wird bewusst gewählt. Im festgesetzten Bereich WA 2 kann neben der Verwaltungsfunktion das Gebäude aufgrund seiner geplanten Ausstattung (Aufzug) das Bindeglied vom höherliegenden Seniorenheim zum tieferliegenden Schochertweg darstellen und somit eine fußläufig, möglichst barrierefreie Verbindung ermöglichen.

Die Abweichung von der offenen Bauweise erlaubt in **WA 1** Häuser mit einer Länge von mehr als 50 m. In der vorliegenden Planung hat der gesamte Außenschinkel des Gebäudes eine Länge von ca. 109 m, wobei der längere Schenkel 68 m lang ist. Die maximal zulässige Länge von 110 m entsteht also aufgrund der Gesamtlänge der Abwicklung. Durch das festgesetzte Baufenster wird gewährleistet, dass die Schenkellänge maximal 70 m aufweisen kann. Frontal betrachtet hat das Gebäude eine maximale Ansichtsfläche von 81 m. Aufgrund der Randlage am Wald, findet durch die Länge keine Beeinträchtigung, bezogen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Nachbarn statt.

Im **WA 2** wird eine offene Bebauung festgesetzt.

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.

9.1.2. Konzept Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend von der vorhandenen Erschließungsstraße. Auf dem Grundstück wird eine Wendeplatte mit einem Durchmesser von 18 m entstehen. Die Zufahrtsbreite beträgt 5,50 m, so dass das Rangieren der Fahrzeuge nicht auf der öffentlichen Gemeindestraße stattfindet.

Vorliegende Planung gewährleistet, dass mit den internen Erschließungsflächen sowohl Rettungsfahrzeuge als auch Müllfahrzeuge das Grundstück befahren können. Ebenfalls ist die Ver- und Entsorgung damit gesichert

9.1.3. 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.

9.1.4. Konzept Grünordnung

Im Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen. Sowohl planliche als auch textliche Festsetzungen legen Pflanzmaßnahmen zu privaten Grünflächen, Schutzmaßnahmen für Biotope und Maßnahmen zum Ausgleich fest.

Die Baumhecke auf Lesesteinwall auf der westlichen Grundstücksgrenze ist gesetzlich geschützt (Art. 16 BaNatSchG) und wird mit der T-Linie abgegrenzt.

Für das Gebäude im WA 1 wird der Hang abgetragen, so dass auf der rückwärtigen Seite eine bis zu 3 m hohe Böschung zum Waldrand entsteht. Diese Gländeveränderung wird im Schnitt planlich festgesetzt. Außer eines Weges sind auf der rückwärtigen Seite des Gebäudes keine Nutzungen vorgesehen.

Als östliche Randeingrünung wird ein großzügig dimensionierter privater Grünstreifen festgesetzt. Die Gartenflächen des Seniorenheimes sind auf der Ostseite zum Nachbarn blickdicht mit mehrreihigen Strauchpflanzungen einzugrünen. Der Eingangsbereich des östlich gelegenen Wohnhauses liegt fast auf der Grundstücksgrenze, so dass hier eine deutliche Trennung der Gartenbereiche erforderlich ist.

Zufahrt und PKW-Stellplätze werden mit Bäumen überstellt. Für die Baumartenauswahl werden geprüfte und empfohlene Straßenbäume der GALK-Liste ausgewählt, die sowohl einen attraktiven Blütenschmuck als auch Herbstfärbung bieten.

Der Waldrand des oberhalb angrenzenden Mischwaldes wurde gerodet. Die verbliebenen Fichten sind durch Windwurf teilweise bereits gefallen bzw. schräg gestellt. Tannen, Buchen und Bergahorn im Wald stehen jedoch stabil. Der Wald ist durch seine

Felsengruppe auf der Kuppe bisher als naturnaher Gartenbereich intensiv genutzt und war eingezäunt. Im Bebauungsplan DB 4 wird der Wald als Ausgleichsfläche festgesetzt. Dazu werden in die Lücken mit Laubbäumen gepflanzt und am Waldrand ein Waldmantel aus Bäumen und Sträuchern entwickelt.

9.1.5. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (§8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der Bereich ist bereits zum größten Teil als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Erweiterung des allgemeinen Wohngebiets um ca. 1.360 m² wird durch die Planung nötig. Im Zuge der nächsten Deckblattänderung wird der Flächennutzungsplan angepasst.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Bischofsmais hat am 30.06.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Ginselrieder Feld-Erweiterung Nr. 1“ durch vorliegendes Deckblatt zu ändern.

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 mit einer GRZ von 0,4 für die Bebauung mit 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 mit Verwaltungsgebäude in Bischofsmais positiv zu beurteilen. Das Plangebiet bietet aufgrund seiner günstigen topografischen Lage (Südhang) gute Voraussetzungen für die geplante Bebauung.

Man ist sich dessen bewusst, das mit der Änderung des Bebauungsplans von der in diesem Bereich typischen Bebauung mit Einfamilienhäusern abgewichen wird. Im Sinne der Nachverdichtung und gemäß den Zielen des LEPs ist diese Abweichung jedoch vertretbar.

Das Plangebiet liegt nahe der Ortsmitte, in einem allgemeinen Wohngebiet und ist verkehrstechnisch durch die vorhandenen Straßen gut angebunden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, mit einer ca. 11.080 m² großen Fläche, umfasst die Fl. Nrn. 313 und TF 129 der Gemarkung Bischofsmais.

Auf einer ca. 5.827 m² großen Fläche befand sich ein Wohngebäude mit privaten Gartenflächen.

Der Geltungsbereich des Deckblattes reicht im Norden deutlich über den bisherigen Geltungsbereich in den angrenzenden Wald hinein, so dass gegenüber dem bisher zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft weitere Eingriffe verursacht werden. Hier ist ein Ausgleich erforderlich.

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 zwei festgesetzte Höhenbezugspunkte.

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

Im WA 1 wird eine abweichende offene 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. In diesem Bereich soll das Seniorenheim errichtet werden.

Im WA 2 wird eine offene Bebauung mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 10,50 m bei Flachdächern festgelegt. Hier wird das Verwaltungsgebäude entstehen.

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.

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

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.

Im Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen. Sowohl planliche als auch textliche Festsetzungen legen Pflanzmaßnahmen zu privaten Grünflächen, Schutzmaßnahmen für Biotope und Maßnahmen zum Ausgleich fest.

Die Baumhecke auf Lesesteinwall auf der westlichen Grundstücksgrenze ist gesetzlich geschützt (Art. 16 BaNatSchG), wird mit der T-Linie abgegrenzt und als Schutzfläche ausgewiesen.

Für das Gebäude im WA 1 wird der Hang abgetragen, so dass auf der rückwärtigen Seite eine bis zu 3 m hohe Böschung zum Waldrand entsteht. Diese Gländeveränderung wird im Schnitt planlich festgesetzt. Außer eines Weges sind auf der rückwärtigen Seite des Gebäudes keine Nutzungen vorgesehen.

Als östliche Randeingrünung wird ein großzügig dimensionierter privater Grünstreifen festgesetzt. Die Gartenflächen des Seniorenheimes sind auf der Ostseite zum Nachbarn blickdicht mit mehrreihigen Strauchpflanzungen einzugrünen. Der Eingangsbereich des östlich gelegenen Wohnhauses liegt fast auf der Grundstücksgrenze, so dass hier eine deutliche Trennung der Gartenbereiche erforderlich ist. In den textlichen Festsetzungen wird eine Artenliste aus zulässigen Blütensträuchern festgesetzt. Sie gewährleistet, dass einerseits die Pflanzung ausreichend blickdicht und hoch ist, andererseits aber der Bewuchs nicht in den Eingangsbereich des unmittelbar östlich angrenzenden Hauses hineinwächst bzw. dieses Grundstück zu stark beschattet.

Zufahrt und PKW-Stellplätze werden mit Bäumen überstellt. Für die Baumartenauswahl werden geprüfte und empfohlene Straßenbäume der GALK-Liste ausgewählt, die sowohl einen attraktiven Blütenschmuck als auch Herbstfärbung bieten. Die Standorte der Bäume

werden in den angrenzenden Grünflächen vorgegeben, weil nur so ein ausreichender Wurzelraum geschaffen werden kann.

Der Waldrand des oberhalb angrenzenden Mischwaldes wurde gerodet. Die verbliebenen Fichten sind durch Windwurf teilweise bereits gefallen bzw. schräg gestellt. Tannen, Buchen und Bergahorn im Wald stehen jedoch stabil. Der Wald ist durch seine Felsengruppe auf der Kuppe bisher als naturnaher Gartenbereich intensiv genutzt und war eingezäunt. Im Bebauungsplan DB 4 wird der Wald als Ausgleichsfläche festgesetzt. Noch vorhandene bauliche Reste müssen beseitigt werden. Der Wald soll zu einem Bergmischwald mit Tanne und Buche entwickelt werden. Dazu werden die Lücken mit Laubbäumen und Tanne bepflanzt und am Waldrand wird ein Waldmantel aus Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Maßnahmen im Wald und am Waldrand werden als Ausgleichsmaßnahmen planlich und textlich festgesetzt. Dazu wird der Wald mit der T-Linie abgegrenzt und mit einem A (=Ausgleich) gekennzeichnet.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes definiert § 1, Art. (6) 7 BauGB:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und des Landschaftspflege, insbesondere (im gegebenen Planungsfall):
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - e) die Vermeidung von Emissionen ...,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien ...
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ wird für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen. Die naturschutzrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 1a BauGB.

Für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Schalltechnische Bericht 2110141 durch Geoplan erstellt (s. Anlage).

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 28. September 2021.

2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das geplante WA liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Die Grenze des LSG verläuft innerhalb des mit Wald bestandenen Teils des Flurstücks.

Die Baumhecke auf Lesesteinwall auf der westlichen Grundstücksgrenze ist gesetzlich geschützt (Art. 16 BaNatSchG), wird mit der T-Linie abgegrenzt und als Schutzfläche ausgewiesen.



Nördlich des derzeit rechtswirksamen und innerhalb des geplanten WA ist Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) betroffen. Bei diesem handelt es sich – im Bereich des geplanten Neubaus – um eine bereits kahlgeschlagene und stockgerodete Waldfläche. Nördlich der bereits gerodeten Teilflächen grenzt ein geschossener 80 bis 100 – jähriger Fichtenbestand mit einzelnen Tannen und Buchen an. Einzelne Windwürfe sind aktuell durch fehlenden Waldtrauf vorhanden. Teilflächen der oben beschriebenen Flurnummern sind in den Wald funktionsplänen als Wald mit besonderer

Bedeutung für Lebensraum und Landschaftsbild im Sinne des Art. 6 BayWaldG
ausgeschieden.





Die geplanten Gebäude haben einen Abstand von circa 10 Meter zum Wald. Innerhalb der Baumfallzone (30 m), des nördlich angrenzenden Waldes, ist eine Gefährdung durch Baumfall oder Baumsturz für Eigentum, Leib und Leben konkret gegeben. Die zukünftigen Gebäude des allgemeinen Wohngebietes dienen dem dauerhaften Aufenthalt von Personen. Im Sinne der Bayerischen Bauordnung muss das Grundstück nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet sein, so dass insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden.

Als Ausgleich für den Verlust setzt der Bebauungsplan eine Unterpflanzung und gleichzeitige Stabilisierung des neuen Waldrandes mit standortsheimischen Baumarten (beispielsweise Eiche, Buche oder Tanne) in der mit Wald bestandenen Teilfläche von Flurstück 313 fest.

Auswirkungen:

Für die bereits als WA ausgewiesenen Teilflächen ergibt sich keine rechtliche Änderung im Sinne der Eingriffsregelung, weil die GRZ weiterhin 0,4 beträgt.

Das WA wird jedoch um 1.363 m² vergrößert, die bisher als strukturreicher Garten bzw. Wald genutzt wurden.

Die Inanspruchnahme von Wald ist mit 1.000 m² noch gering. Im walddreichen Landkreis Regen (Bewaldungsanteil 68%) ist die Waldflächenbilanz weiterhin positiv. Ein öffentliches Interesse an der Erhaltung der betroffenen Waldfläche verdient keinen generellen Vorrang vor den Belangen des Bebauungsplans.

Der Baumbestand sowohl des Waldes als auch der Baumhecke muss jährlich hinsichtlich seiner Verkehrssicherheit von einem Sachverständigen geprüft werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz sind aufgrund der Größenordnung der Neuversiegelung erhebliche Auswirkungen gegeben.

2.2. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Durch Baumaßnahmen auf den bereits genutzten Grundstücksflächen wurde auf den betroffenen Flächen der vorhandene Boden bereits abgetragen.

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist ein Granodiorit. Dieses Gestein verwittert in großen Blöcken (Findlingen), die zahlreich innerhalb des Geländes geborgen wurden.

Als Bodentyp gibt die Bodenkarte 1:25.000 „Braunerde“ aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) an.

Auswirkungen:

Das WA wird nach Norden erweitert, so dass auch naturnaher Boden abgetragen und umgelagert wird. Die vorhandenen Bodenbeeinträchtigungen im Wald müssen beseitigt werden.

Ergebnis:

Es sind geringe Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

2.3. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Baugebiet liegt auf einem Südhang am Waldrand.

Gewässer sind nicht vorhanden.

Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand.

Auswirkungen:

Die GW-Neubildung wird durch die zusätzliche Versiegelung weiter reduziert.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das Baugebiet liegt auf einem Südhang am Waldrand.

Für die Neubebauung wurden 1.000 m² Wald sowie der Baumbestand auf dem Grundstück gerodet. Für das Lokalklima wirken Wald und Solitärbäume temperaturlausgleichend.

Die geplante Heizungs- und Lüftungstechnik muss die aktuellen Zulassungen und Normen erfüllen.

Auswirkungen:

Die festgesetzten Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen können sich erst mittel- bis langfristig wieder temperaturlausgleichend auswirken.

Pelletsheizungen werden regelmäßig hinsichtlich ihrer Abgaswerte geprüft. Elektrisch betriebene Wärmepumpen-Heizungsanlagen verursachen keine Emissionen am Einsatzort.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Klima und Luft sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Das Deckblatt umfasst bereits jetzt als Privatgrundstück genutzte Bereiche.

Für die geplante Neubebauung wurde bereits der Waldrand gerodet. Der Wald auf der Bergkuppe und somit die Silhouette bleiben aber erhalten.

Die westliche Grundstücksgrenze liegt in einem Lesesteinwall, der mit mehrstämmigen Bergahornen bewachsen ist. Dieser geschützte Landschaftsbestandteil wird als „zu erhalten“ festgesetzt.

Der nördliche, bewaldete Teil des Flurstücks liegt im LSG Bayerischer Wald. Der als WA ausgewiesene Teil berührt das LSG nicht.

Der verbleibende Wald wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und durch Pflanzmaßnahmen der Waldrand neu gestaltet.

Wanderwege und Erholungseinrichtungen sind nicht betroffen.

Im gültigen Bebauungsplan sind bereits Gebäude mit E+2 zugelassen. Dies entspricht talseitig 3 Vollgeschossen und wird durch die geplanten Gebäude nicht wesentlich geändert.

Die vorhandene Hangbebauung und auch die vorhandene Baumhecke am westlichen Grundstücksrund verdecken den geplanten, in sich gegliederten Gebäudekomplex insbesondere aus Blickrichtung Ortsmitte. Das Ortsbild wird nicht wesentlich verändert. Das Seniorenheim entfaltet keine Fernwirkung.

Auswirkungen:

Die Festsetzungen zum Schutz und zum Ausgleich tragen dazu bei, das Seniorenheim und das Verwaltungsgebäude in die Landschaft einzubinden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

Für das Schutzgut Erholung sind keine Umweltauswirkungen gegeben.

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das geplante Seniorenheim hat 72 Pflegeapartments (2*36 St.) und 10 Wohnungen.

Immissionen Seniorenwohnheim

Da sich im Umgriff der Planung keine Gewerbebetriebe und viel befahrene Straßen befinden, sind keine relevanten Immissionen, die auf das Seniorenheim einwirken, vorhanden.

Lärm-Emissionen Seniorenwohnheim incl. Verwaltung

Die durch das geplante Seniorenheim mit Verwaltung verursachten Emissionen wurden durch Geoplan im Schalltechnischen Bericht S2110141 „Neubau einer Pflegeeinrichtung im Schochertweg 7, 94253 Bischofsmais“ ermittelt und berechnet.

Als potentielle Emissionsquellen wurden der Parkplatz, Lieferverkehr, Müllcontainer, Aggregate und kurzzeitige Spitzenpegel ermittelt und bewertet.

Die Emissionsquelle Parkplatz wurde mit folgenden Angaben untersucht:

	Anzahl Mitarbeiter	Arbeitszeit
Verwaltung	15	6.30 – 17 Uhr
Seniorenheim Frühschicht	15	6.30 – 13.45 Uhr
Seniorenheim Spätschicht	12	13.15 – 20.30Uhr
Seniorenheim Nachtschicht	3	20.00 – 6.45 Uhr
Sozialer Fahrdienst	5	tagsüber
Besucher Heimbewohner	25	tagsüber

Daraus wurde folgende Parkplatzfrequenz ermittelt:

6 -7 Uhr	33 An- oder Abfahrten
7-20 Uhr	105 An- oder Abfahrten
20-22 Uhr	12 An- oder Abfahrten

Die Berechnungen des Lieferverkehrs beruhen auf folgenden Angaben zu Lieferungen:

2 LKW Essen und Wäsche	täglich
1 LKW Medikamente	täglich
2 LKW Material	alle 2-3 Tage

Zur sicheren Betrachtung wurde davon ausgegangen, dass an Werktagen 5 LKW anliefern, an Sonntagen jedoch nur die Lieferungen für Essen, Wäsche und Medikamente. Zusätzlich wurde ein Teil der Lieferungen in die Ruhezeiten gelegt. Zusätzlich wurde einbezogen, dass die Waren mit Rollcontainern geliefert werden.

Aufgrund des Wendehammers ist keine Rangieren und Rückwärtsfahren erforderlich.

Für die Berechnung der Müllcontainer wurde die Aufstellung von regulären Tonnen für Papier, Restmüll und Bio sowie ein Presscontainer für Kartonagen zu Grunde gelegt.

Außerdem wurde der Austausch-Vorgang mit zugehöriger LKW-Fahrt in der Ruhezeit an Werktagen in der Berechnung berücksichtigt.

Es werden in der Berechnung zusätzlich die Emissionen einer Luft-Wärmepumpe, die zwischen Verwaltung und Müllcontainern aufgestellt werden wird, berücksichtigt. Da das Modell nicht feststeht, wird eine Lärmemission mit Puffer sowie ein 24-Stunden-Betrieb angenommen.

Der Lärm der Lüftungsanlagen im Verwaltungsgebäude ist dagegen vernachlässigbar, da eine dezentrale Lüftung mit Einzelraumlüftern installiert wird. Diese sind aufgrund der Größe und der maximal möglichen Luftumwälzung sehr leise.

Schließlich werden noch kurzzeitige Spitzenpegel, die von diversen LKW-Geräuschen sowie Türenschnallen bei PKW verursacht werden können, berücksichtigt.

Lärm-Immissionen durch Zunahme des Verkehrs

Zusätzlich zu den Emissionen des Seniorenwohnheims wurden die Lärmemissionen durch die Zunahme des Straßenverkehrs untersucht.

Auf Grundlage des aktuellen Gebäudebestandes wurde der bestehende Verkehr mit 112 Fahrten im Schochertweg und 1.862 Fahrten in der Ginselrieder Straße errechnet. Es wurde die Geschwindigkeit von 50 km/h sowie 1% Güterverkehr zu Grunde gelegt.

Mit Betrieb des Seniorenwohnheims incl. Verwaltung wurden in der Berechnung zusätzlich 150 PKW-Fahrten und 14 LKW-Fahrten täglich von 6 – 22 Uhr in der Berechnung berücksichtigt.

Licht-Emissionen der Seniorenwohnanlage incl. Verwaltung

Für die Beleuchtung der Gebäude und Außenanlagen gelten die Auflagen gem. Art 11a BayNatSchG zum Schutz der Insektenfauna:

Die Außenbeleuchtung muss folgende Anforderungen erfüllen:

- Beschränkung des Zeitraumes: Nachtabschaltung oder -dimmung, Bewegungsensor, Schaltuhren
- sicherheitstechnisch notwendige Beleuchtung: gefährliche Stellen wie Treppenstufen, aber nicht Hauswand oder Mauer,
- erforderliche Intensität: niedrige Lumenzahl und Streuverluste vermeiden
- kein Anstrahlen von Lebensräumen wie Bäumen und Sträuchern
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60°C)
- Lampen mit geringem UV-Anteil: LED warm white unter 3.000 Kelvin
- Lampen mit niedriger Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung,
- Lampen mit Richtcharakteristik, sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen

Diese Anforderungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Verkehrssicherheit durch Wald und Baumbestand

Die geplanten Gebäude haben einen Abstand von circa 10 Meter zum Wald. Innerhalb der Baumfallzone (30 m) des nördlich angrenzenden Waldes ist eine Gefährdung durch Baumfall oder Baumsturz für Eigentum, Leib und Leben konkret gegeben. Die zukünftigen Gebäude des allgemeinen Wohngebietes dienen dem dauerhaften Aufenthalt von Personen. Im Sinne der Bayerischen Bauordnung muss das Grundstück nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet sein, so dass insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden.

Der Baumbestand sowohl des Waldes als auch der Baumhecke muss jährlich hinsichtlich seiner Verkehrssicherheit von einem Sachverständigen geprüft werden. Dies wird in die textlichen Hinweise aufgenommen.

Auswirkungen:

Auf das Seniorenheim einwirkende Immissionen

Da sich im Umgriff der Planung keine Gewerbebetriebe und viel befahrene Straßen befinden, sind keine relevanten Immissionen, die auf das Seniorenheim einwirken, vorhanden.

Lärmimmissionen Nachbarschaft

Mit der Bauphase wird es vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude, internen Verkehrsanlagen und Freiflächen kommen. Anhaltspunkte dafür, dass dabei die maßgeblichen Vorgaben des Immissionsschutzes nicht eingehalten werden können, insbesondere die Richtwerte der AVV Baulärm, bestehen nicht. Ein etwaiger Nachweis bleibt ggf. den Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Der schalltechnische Bericht kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Der Immissionsrichtwert wird sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum an allen relevanten Immissionsorten eingehalten.
- Das Spitzenpegelkriterium wird an allen Immissionsorten zur Tagzeit an Werktagen und Sonntag eingehalten. Im Nachtzeitraum sind keine Spitzenpegel zu erwarten.
- Die Grenzwerte der 16. BImSch werden an allen Immissionsorten trotz zusätzlichem Verkehr sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten.

Der Schalltechnische Bericht gibt Empfehlungen für Auflagen zu Arbeits- und Betriebszeiten, die im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden können.

Lichtimmissionen Nachbarschaft

Mit den aktuell gültigen Vorgaben für die Außenbeleuchtung kann eine Beeinträchtigung nicht nur der Fauna, sondern auch der Nachbarschaft z.B. durch die Blendwirkung der Beleuchtung ausgeschlossen werden.

Verkehrssicherheit Seniorenwohnanlage

Der Baumbestand sowohl des Waldes als auch der Baumhecke muss jährlich hinsichtlich seiner Verkehrssicherheit von einem Sachverständigen geprüft werden. Dies wird in die textlichen Hinweise aufgenommen.

Ergebnis:

Die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch sind gering.

Es werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine und allgemeine Wohngebiete sowie die Grenzwerte der 16. BImSch für Verkehrslärm eingehalten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	erheblich	Rodung von Wald incl. Waldrand
Wasser	gering	Aufgrund Größenordnung der Erweiterungsfläche
Boden	gering	Aufgrund Größenordnung der Erweiterungsfläche
Klima + Luft	gering	Temperatenausgleichende Wirkung des Waldes und Baumbestandes erst mittelfristig wiederherstellbar
Landschaftsbild Erholung	Gering Nicht betroffen	Silhouette Wald und Baumhecke wird erhalten
Mensch	gering	Zunahme Verkehr, in geringem Umfang auch vor 6 Uhr
Kultur- + Sachgüter	keine	Nicht betroffen

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der gültige Bebauungsplan mit talseitig bis zu 3 Geschossen und ca. 10 Wohneinheiten kann umgesetzt werden.

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

Auf der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Lesesteinwall, der mit mehrstämmigen Bergahornen bewachsen ist. Diese Baumhecke unterliegt dem gesetzlichen Schutz gem. Art. 16 BayNatSchG. Sie wird im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf demselben Flurstück. Der verbleibende Wald wird zu einem artenreichen Mischwald mit gestuftem Waldrand umgebaut.

4.2 Eingriffsermittlung

Mit DB 4 zum Bebauungsplan „Ginselrieder Feld- Erweiterung 1“ wird das WA mit GRZ 0,4 vergrößert.

Der genehmigte Bestand ist nicht ausgleichspflichtig.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Auszugleichen ist der Eingriff in den nicht standortgerechten Fichtenforst sowie den strukturreichen Garten oberhalb des bisher festgesetzten WA.

Bewertung der Eingriffsfläche gem. Listen 1 a-c des Leitfadens:

Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild;

Kategorie II: Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

+ ; - Tendenz der Bewertung zum höheren oder niedrigeren Wert

	Fichtenforst/Wald	Strukturreicher Garten
Arten Lebensräume +	Kat II-	Kat II-
Boden	Kat II-	Kat II-
Wasser	Kat II	Kat II
Klima + Luft	Kat II	Kat II
Landschaftsbild	Kat II	Kat II
Einstufung	Kat. II-	Kat. II-

Für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs werden die Kompensationsfaktoren gem. Leitfaden Abb. 7 angewendet. Das WA mit GRZ 0,4 ist als Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad einzustufen.

Die Erweiterungsfläche des WA hat eine Größe von 1.369 m². Davon sind 1.000 m² Bergmischwald mit überwiegend Fichten, der bereits gerodet wurde. Die restliche Fläche wurde als strukturreicher Garten genutzt.

Kategorie II und GRZ > 0,35 0,8 - 1,0

Da keine Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Erhaltung alter Baumbestand und Heckenstrukturen innerhalb des Geländes) erfolgen, ist der höhere Wert anzusetzen.

Der Ausgleichsbedarf beträgt 1.363 m² anrechenbare Quadratmeter.

4.3 Ausgleich

Als Ausgleichsfläche wird der auf dem Flurstück verbleibende Wald festgesetzt. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 3.888 m².

Der Wald soll zu einem Bergmischwald mit artenreichem, gestuftem Waldrand entwickelt werden.

Gem. Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ Liste 1 c ist naturnaher Bergmischwald als Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III) einzustufen.

Die Maßnahmen werden gem. Wegweiser für bayerische Waldbesitzer „Kulturbegründung und Jungbestandspflege“ festgelegt:

- Die vorhandenen Bauwerke (Betonfundament mit Bodenplatte werden beseitigt.
- Der Müll ist abzusammeln.
- Bereits schräg gestellte Bäume sind zu fällen. Das Totholz (stehendes und liegendes) verbleibt in der Fläche.
- Im durch Windwurf offenen Wald werden in 5 Trupps mit ca. 10 m Durchmesser mit Bäumen nur je 1 Art gepflanzt:
40 Stck. Bergahorn, Sortiment 1/2, Pflanzengröße 60-80
40 Stck. Kirsche, Sortiment 1/2, Pflanzengröße 60-80
25 Stck. Tanne, Sortiment 2/3, Pflanzgröße 20-30
2 x 80 Stck. Buche, Sortiment 2/0, Pflanzengröße 30-50
Eine Jungbestandspflege der Laubbäume ist nicht erforderlich.
- Am Waldrand wird eine 5-reihige Strauch- Baumpflanzung festgesetzt.
Abstand der Reihen 1 m, Abstand in der Reihe 2 m. Das Verhältnis von Bäumen zu Sträuchern beträgt ca. 1 : 5.
Pflanzung in den 2 äußeren Reihen ausschließlich Sträucher in Trupps zu 5-7 Stück
Pflanzung der Bäume in ca. 3 bis 5 m Abstand in den inneren Reihen.
Pflanzqualität der Bäume: Heister / Hochstamm, 3 x verpflanzt, Höhe 150-200
Pflanzqualität der Sträucher: verpflanzt, Höhe 125-150
Es sind ausschließlich einheimische, autochthone Gehölze folgender Liste zu verwenden:

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	1-griffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 3.888 m².

Als Ausgleich anererkennungsfähig ist eine den naturschutzfachlichen Zielen entsprechende Waldumbaumaßnahme incl. Waldrandgestaltung. Anrechenbar ist die Steigerung des Laubholzanteils und der Weißtanne.

Ein 10 m breiter, gestufter Waldrand ist zu 100% anrechnungsfähig.

Das Ausgangsniveau der durch Windwurf aktuell vorhandenen Freiflächen ist ein Fichtenbestand. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf ca. 400 m² erfolgt eine Steigerung des Laubholzanteiles um 100%. Als forstwirtschaftliche Praxis im Privatwald ist ein Laubholzanteil von 20% anzusetzen.

In der festgesetzten Ausgleichsfläche sind folgende Teilflächen gegeben:

Teilfläche	Größe	Anrechenbarer Anteil	Anrechenbare Ausgleichsfläche
Waldmantel – 5-reihige Pflanzung – 10 m breit	1.000 m ²	100 %	1000 m ²
Wiederaufforstung Windwurfflächen	500 m ²	80 %	400 m ²
Anrechenbare Ausgleichsfläche			1.400 m²

Da die Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des B-Plans und auf demselben Flurstück wie die Baumaßnahme stattfindet, ist eine dingliche Sicherung nicht erforderlich.

Die Ausgleichsfläche ist durch die Gemeinde Bischofsmais an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die Überplanung eines einzelnen vorhandenen Baugrundstücks ergeben sich keine grundsätzlich anderen Planungs- und Erschließungsmöglichkeiten.

Der Schochertweg ist auf seiner Nordseite durch Garagenreihen mit dazwischenliegenden Hauseingängen und Zufahrten geprägt.

Die Neubebauung des Grundstücks rückt vom vorhandenen Wohnhaus unmittelbar an der östlichen Grundstücksgrenze so weit wie möglich ab.

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz ist die Bestandsaufnahme im September 2021. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der bayerische Leitfaden verwendet.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring erfolgt durch die Gemeinde Bischofsmais.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Ginselrieder Feld – Erweiterung 1“ soll mit DB 4 geändert werden, um den Bau eines Seniorenwohnheims mit Verwaltungsgebäude zu ermöglichen.

Dazu muss das bereits mit GRZ 0,4 ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet um 1.363 m² vergrößert werden. Für die Erweiterung wurden der nördlich angrenzende Wald auf ca. 1.000 m² und der strukturreiche Garten gerodet. Ein mit Bergahornen bestandener Lesesteinwall auf der westlichen Grundstücksgrenze wird erhalten.

Die Umweltauswirkungen sind aufgrund der Waldrodung für das Schutzgut Biotop und Arten erheblich.

Die Emissionen des Seniorenheims als auch der zusätzlichen Verkehrsbelastung wurden in einem Schalltechnischen Gutachten untersucht. Es werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine und allgemeine Wohngebiete sowie die Grenzwerte der 16. BImSch für Immissionen durch Verkehrslärm eingehalten.

Der Ausgleich erfolgt unmittelbar nördlich des WA im Wald. Der Wald soll zu einem artenreichen Laub-Mischwald mit Tanne entwickelt werden. Am Waldrand wird eine mehrstufige Laubhecke gepflanzt, die sich zu einem gestuften Waldmantel entwickeln soll.

Das Monitoring erfolgt durch die Gemeinde Bischofsmais.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: „Bayerisches Landesamt für Statistik – Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031 Gemeinde Bodenmais bi 2031“	7
Abb. 2: Übersicht Plangebiet	13
Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab	17
Abb. 4 Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan (ohne Maßstab)	18
Abb. 5 Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan mit Erweiterungsbereich (ohne Maßstab)	18
Abb. 6: Auszug aus dem Bayerischen Denkmalatlas (Juli 2021))	19

III. 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 15.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte nach Bekanntmachung vom 15.07.2021 in der Zeit vom 23.07.2021 bis einschließlich 23.08.2021 statt.

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

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 23.07.2021 bis einschließlich 23.08.2021.

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 14.10.2021

Beschlussfassung vom

IV. FESTSETZUNGSPLAN

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

V. Anlage

1. Schalltechnische Untersuchung, Oktober 2021

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: 14.10.2021
Fassung vom: