

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“

Erneuter Entwurf
24.05.2022



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

Dorothea Haas, Dipl.- Ing. + Dipl. Geol.
Landschaftsarchitektin

E.-Schikaneder-Str. 19
94234 Viechtach
Telefon 09942-904097
Email: Haas.Dorothea@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1	
I.	Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“ 5
1.	Rechtsgrundlage 5
2.	Anlass und Zweck der Planung 6
2.1.	Bedarfsermittlung 7
3.	Ziel der Planung 8
4.	Planungsleitlinien und Auswirkungen der Planung 9
5.	Lage und Bestandssituation 12
5.1.	Räumliche Übersicht 12
5.2.	Geltungsbereich 12
5.3.	Derzeitige Nutzung 12
5.4.	Ver- und Entsorgung 13
5.4.1.	Wasserversorgung 13
5.4.2.	Abwasserbeseitigung 13
5.4.3.	Energieversorgung 13
6.	Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben 14
6.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung 14
4.1.1.	Ziele der Regionalplanung 15
6.2.	Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung 15
6.3.	Landschaftsschutzgebiet 16
6.4.	Vorbereitende Bauleitplanung 17
6.5.	Verbindliche Bauleitplanung 18
7.	Denkmalschutz 19
8.	Immissionsschutz 19
9.	Planinhalte 19
9.1.	Städtebauliche Gesamtkonzeption 19
9.1.1.	Konzept Bauliche Nutzung 19
9.1.2.	Konzept Verkehrserschließung 21
9.1.3.	Konzept Oberflächenentwässerung 21
9.1.4.	Konzept Grünordnung 22
9.1.5.	Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan 22
10.	Auswirkungen der Planung 23
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	28
2.1.	Schutzgut Arten und Lebensräume	28
2.2.	Schutzgut Boden	31
2.3.	Schutzgut Wasser	31
2.4.	Schutzgut Klima und Luft	31
2.5.	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	32
2.6.	Schutzgut Mensch.....	33
2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	38
2.8.	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	39
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	40
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	40
4.1	Vermeidung und Verringerung	40
4.2	Eingriffsermittlung.....	40
4.3	Ausgleich.....	41
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	43
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	44
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	45
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	46
III.	Verfahren	48
IV.	Anlagen.....	50

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“

Erneuter Entwurf vom 24.05.2022

1. Rechtsgrundlage

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

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Nach Abschluss der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Ende 2021 hat man sich dazu entschlossen, den bestehenden Bebauungsplan nicht zu ändern, sondern stattdessen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Aus diesem Grund wird das Bauleitplanverfahren unter der folgenden Bezeichnung fortgeführt:

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr.* 2“

Der Geltungsbereich hat sich um 157 m²verkleinert und umfasst nun ausschließlich die Flurnummer 131 der Gemarkung Bischofsmais. Ebenso wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch weiterhin das Ziel verfolgt, Baurecht für ein Seniorenheim und ein zugehöriges Verwaltungsgebäude zu schaffen.

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 Aufstellung 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.

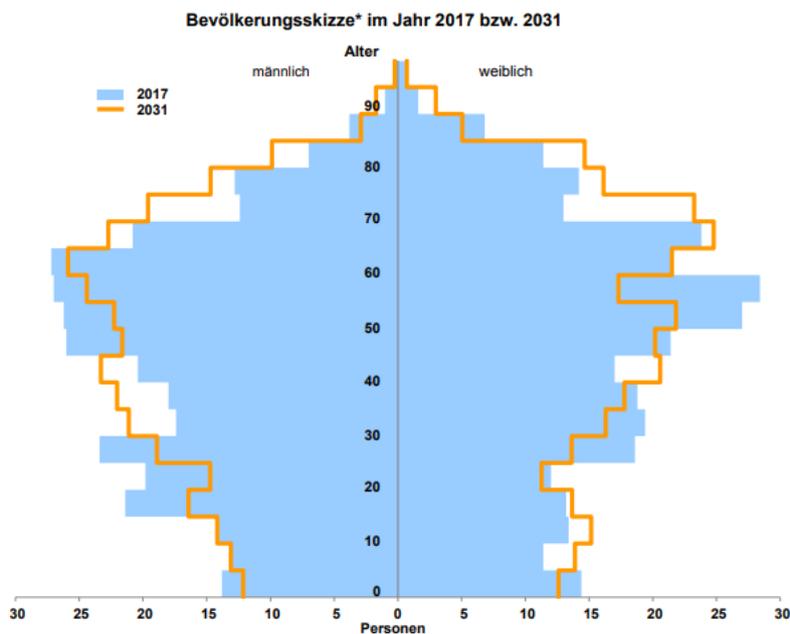
Neben den schwankenden Einwohnerzahlen innerhalb der letzten Jahre, steigt der Altersdurchschnitt der Bevölkerung stetig an.

Datenblatt 09 276 116 Bischofsmais

Bevölkerungs- stand 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 Bischofsmais bis 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 Aufstellung 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 Aufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für den Bau eines Seniorenheims mit einem zugehörigen Verwaltungsgebäude 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 die gemäß § 1 Abs. 6 für die Planung besonders relevanten Aspekte aufgeführt:

§ 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“*
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 Verwaltungsgebäudes die für die Seniorenheime und Geschäftstätigkeiten des Betreibers benötigten Flächen der Verwaltung ausweisen und auch eine barrierefreie Anbindung der gesamten Anlage an den öffentlichen Straßenraum über den Aufzug im Verwaltungsgebäude 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.

Auf der einen Seite trägt der vorhabenbezogene Bebauungsplan dem planerischen Ziel der Gemeinde Rechnung, für die Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen geeigneten Wohnraum für Senior*innen zu schaffen. Dies erfolgt, indem die Errichtung eines Seniorenheims zugelassen wird, in dem sich sowohl 10 Wohnungen für Senior*innen als auch 72 Pflegeplätze für Senior*innen befinden. Auf diese Weise kann ein breites Spektrum unterschiedlicher Pflege- und Betreuungsbedürfnisse abgedeckt werden, das vom lediglich betreuten – aber noch weitgehend selbstständigen – Wohnen bis hin zu einer intensiven Pflege von z.B. dementen oder körperlich eingeschränkten Senior*innen reicht. Dies bietet insbesondere den Vorteil, dass bei einem steigenden Pflege- und Betreuungsbedarf der Übergang fließend gestaltet werden kann und nicht mit einer räumlichen Entwurzelung einhergeht, wenn Senior*innen vom betreuten Wohnen in den Bereich der Pflegeplätze wechseln, da sie letztlich im selben Gebäude und damit im selben räumlichen Umfeld verbleiben. Mit der Zulassung des Verwaltungsgebäudes für die Verwaltung der Seniorenheime und Geschäftstätigkeiten des Betreibers möchte die Gemeinde einen Beitrag zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet leisten. Zugleich wird dadurch eine optimale Verwaltung des im Plangebiet gelegenen Seniorenheims „vor Ort“ gewährleistet.

Auf der anderen Seite sollen sich die neuen Nutzungen möglichst harmonisch in die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen, die durch eine aufgelockerte Wohnbebauung gekennzeichnet ist. Aus diesem Grund ist darauf geachtet worden, dass die in § 17 BauNVO für reine und allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte (GRZ: 0,4 und GFZ: 1,2) nicht überschritten werden, wobei als Bauland i.S.v. § 19 Abs. 3 BauNVO

ausschließlich der Teil des Plangebiets zugrunde gelegt worden ist, der sich außerhalb der beiden festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „A“ und „S“ befindet. Des Weiteren sind die baulichen Anlagen so angeordnet und in ihrer Höhe begrenzt worden, dass sie die in Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO vorgegebene Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H einhalten und keine erdrückende Wirkung im Hinblick auf ihre Nachbarschaft entfalten. Die von Gutthann HIW Architekten erstellte Verschattungsstudie (3789-21) zeigt zudem anschaulich, dass die Nachbarschaft keiner unzumutbaren Verschattung ausgesetzt wird. Um zu ermitteln, ob unzumutbare Immissionen auf die Nachbarschaft einwirken, ist von der GeoPlan GmbH ein schalltechnischer Bericht erstellt worden (S2110141 rev. 1). Danach werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium eingehalten. Wie sich aus der Verkehrsuntersuchung der Bernard Gruppe ZT GmbH ergibt (P501059) vom 06.05.2022, steht der Verwirklichung des Vorhabens auch aus Sicht der Verkehrsabwicklung nichts entgegen. Insbesondere wird der Knotenpunkt Ginselsrieder Straße/Schochertweg auch nach Verwirklichung des Vorhabens noch eine gute bis sehr gute Leistungsfähigkeit aufweisen.

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. 10.924m² großen Fläche, umfasst die Fl. Nr. 131 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“ mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr.2“ teilweise überplanen.

In diesem Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich die Voraussetzungen geschaffen, ein Seniorenheim mit einem zugehörigen 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. Landschaftsschutzgebiet

Ein Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Die Schutzgebietsausweisung steht der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen, da nach dem Bebauungsplan auf dem im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Teil ausschließlich Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, die in Einklang mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets .



Abb. 3: Darstellung der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet (ohne Maßstab)

6.4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofsmais ist der Geltungsbereich zum größten Teil als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, während für einen kleineren Teil ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen wird. Seniorenheime sind im WA nach § 3 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig. Da auch Verwaltungsgebäude im WA nicht ausgeschlossen, sondern nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies gilt auch im Hinblick auf die Darstellung des Landschaftsschutzgebiets, da nach dem Bebauungsplan auf dem im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Teil ausschließlich Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, die in Einklang mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets stehen.

stehen

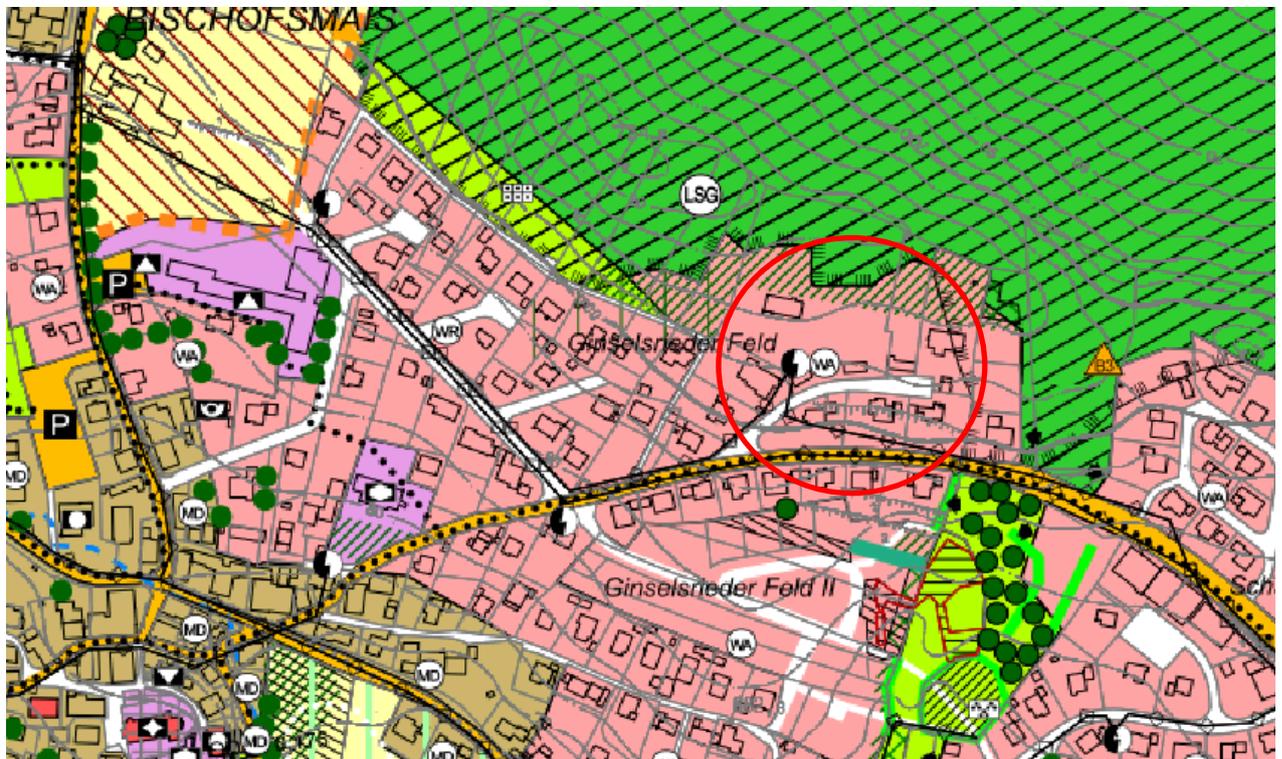


Abb. 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

6.5. Verbindliche Bauleitplanung



Abb. 5 Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 1“ der Gemeinde Bischofsmais ist der Geltungsbereich zum größten Teil als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan teilweise überplant.

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. 56: Auszug aus dem Bayerischen Denkmatalas (Juli 2021))

8. Immissionsschutz

Nach dem schalltechnischen Bericht der GeoPlan GmbH (S2110141 rev. 1) werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium eingehalten.

9. Planinhalte

Nach § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der BauNVO gebunden. Vorliegend deckt sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Vor- und Erschließungsplan.

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 den neuen Bebauungsplan 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 Aufstellung des Bebauungsplans 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 beiden Gebäude definieren. Die Kubatur der Gebäude ergibt sich im Einzelnen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist.

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, den Bereich für das Seniorenheim und den Bereich für das Verwaltungsgebäude.

Das **Seniorenheim** hat als Höhenbezugspunkt die Kote 707,00 m ü NN und erreicht darauf bezogen eine maximale Wandhöhe von 10,80 m. Der Bezugspunkt zeigt dabei die Eingangsebene auf.

Das **Verwaltungsgebäude** hat als Höhenbezugspunkt die Kote 702,75 m ü NN. Dieser nimmt die straßenseitige Höhenkote auf. Hier wird eine maximale Wandhöhe von 10,50 m erreicht. Die straßenseitige Wandhöhe kann dadurch nachvollziehbar dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden.

Die 3-geschossige Bebauung wird bewusst gewählt. 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.

Das Seniorenheim hat eine Länge von mehr als 50 m. In der vorliegenden Planung hat der gesamte Außenschenkel des Gebäudes eine Länge von ca. 109 m, wobei der längere Schenkel 68 m lang ist. 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.

Eine Verschattungsstudie zeigt, dass die benachbarten Wohngebiete durch das Vorhaben keine unzumutbare Verschattung erfahren.

Siehe hierzu die Verschattungsstudie im Anhang.

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.

Für den ruhenden Verkehr werden oberirdisch 27 Stellplätze und im UG des Verwaltungsgebäudes 12 Stellplätze nachgewiesen.

Für die geplante Bebauung des Grundstücks Schochertweg 7 in Bischofsmais ist eine Verkehrsuntersuchung von BERNHARD Gruppe ZT GmbH durchgeführt worden (s. Anhang), welche die Aufnahmefähigkeit des anliegenden Straßennetzes für den Neuverkehr überprüft hat. Die Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis:

Zur Erfassung der Bestandsbelastung wurde am Knotenpunkt Ginselsrieder Straße/ Schochertweg eine Verkehrszählung durchgeführt. Dabei wurden 421 Fahrzeuge von 0 bis 24 Uhr erhoben. Der Fußgängerverkehr wurde während der Hauptverkehrszeiten zwischen 6 bis 10 Uhr und 15 bis 19 Uhr gezählt. Über den gesamten Erhebungszeitraum wurden an der Einmündung 77 Fußgänger erfasst.

Der Neuverkehr des Bauvorhabens wurde mit Hilfe des Verfahrens nach Bosserhoff abgeschätzt und wurde mit rund 200 Kfz-Fahrten/ 24h prognostiziert.

Die Leistungsfähigkeit der Früh- und Nachmittagsspitzenstunde wurde anhand des Bestandsverkehr unter Berücksichtigung einer zukünftigen Verkehrszunahme und dem Neuverkehrsanteil geprüft. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung in den Spitzenstunden (Gesamtknoten: 85 Kfz/ h) ergibt sich auch inklusive des zusätzlichen Verkehrsaufkommens am rechts-vor-links-geregelten Knotenpunkt Ginselsrieder Straße/ Schochertweg eine gute bis sehr gute Leistungsfähigkeit.

Einer Umsetzung des Bauvorhabens steht aus Sicht der Verkehrsabwicklung somit nichts entgegen.

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. Sie ist während der Bauphase durch einen Bauzaun zu schützen. Verkehrssicherungsmaßnahmen sind nur in Abstimmung mit der UNB zulässig.

Für das Seniorenheim wird der Hang abgetragen, so dass auf der rückwärtigen Seite eine bis zu 3 m hohe Böschung zum Waldrand entsteht. 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 ausgewählt, die sowohl einen attraktiven Blütenschmuck als auch Herbstfärbung bieten. Eine Wuchshöhe von 12 m darf dabei nicht überschritten werden.

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 geprägt und wurde bisher als naturnaher Gartenbereich intensiv genutzt und war eingezäunt. Im Bebauungsplan wird der Wald als Ausgleichsfläche festgesetzt. Dazu werden die Lücken mit Laubbäumen bepflanzt und am Waldrand ein Waldmantel aus Bäumen und Sträuchern entwickelt. Die festgesetzten Maßnahmen im Wald sind nach Rechtskraft des Bebauungsplans auszuführen und abzuschließen. Während der Bauphase ist die dann bereits hergestellte Ausgleichsfläche durch einen Bauzaun zu schützen.

9.1.5. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (§8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofsmais ist der Geltungsbereich bereits zum größten Teil als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, während für einen kleineren Teil ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen wird. Seniorenheime sind im WA nach § 3 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig. Da auch Verwaltungsgebäude im WA nicht ausgeschlossen, sondern nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies gilt auch im Hinblick auf die Darstellung des Landschaftsschutzgebiets, da nach dem Bebauungsplan auf dem im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Teil

ausschließlich Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, die in Einklang mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets stehen.

10. Auswirkungen der Planung

Im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 1“ der Gemeinde Bischofsmais ist der Geltungsbereich zum größten Teil als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die GRZ von 0,4 wird nicht verändert.

Eine Verschattungsstudie zeigt, dass die benachbarten Wohngebiete keine unzumutbare Verschattung durch das Vorhaben erfahren. Siehe hierzu die Verschattungsstudie im Anhang.

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

Eine Verkehrsuntersuchung von BERNHARD Gruppe ZT GmbH hat die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und der Verkehrsknoten nachgewiesen.

Öffentliche Grünflächen sind durch das Vorhaben nicht berührt. Private Grünflächen werden in ausreichendem Maß ausgewiesen. Die Nutzbarkeit der privaten Grünflächen der Angrenzer wird nicht eingeschränkt.

Das gesetzlich geschützte Biotop „Baumhecke auf Lesesteinwall“ auf der westlichen Grundstücksgrenze wird durch Schutz- und Pflegemaßnahmen dauerhaft erhalten und gesichert.

Der Wald innerhalb des Geltungsbereichs wird durch Waldumbaumaßnahmen und Waldrandgestaltung aufgewertet und als Ausgleichsfläche ausgewiesen.

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 „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 1“ 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 Aufstellung des Bebauungsplans und die daraus resultierenden Voraussetzungen für den Bau eines Seniorenheims mit zugehörigem 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 Aufstellung 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans, mit einer ca. 10.924 m² großen Fläche, umfasst die Fl. Nr. 131 der Gemarkung Bischofsmais.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Gebäude definieren. Die maximalen Wandhöhen beziehen sich auf zwei festgesetzte Höhenbezugspunkte.

Grundsätzlich werden zwei unterschiedliche Bereiche festgelegt.

Im nördlichen Bereich wird eine Bebauung mit einer Länge bis zu 110 m und einer maximalen Wandhöhe von 10,80 m entstehen. In diesem Bereich soll das Seniorenheim errichtet werden.

Im südlichen Bereich wird eine Bebauung mit einer maximalen Wandhöhe von 10,50 m entstehen. Hier wird das Verwaltungsgebäude entstehen.

Eine Verschattungsstudie zeigt, dass die benachbarten Wohngebiete keine unzumutbare Verschattung durch das Vorhaben erfahren.

Siehe hierzu Verschattungsstudie im Anhang.

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.

Für die geplante Bebauung des Grundstücks Schochertweg 7 in Bischofsmais ist eine Verkehrsuntersuchung von BERNHARD Gruppe ZT GmbH durchgeführt worden (s. Anhang), welche die Aufnahmefähigkeit des anliegenden Straßennetzes für den Neuverkehr überprüft hat. Die Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis:

Zur Erfassung der Bestandsbelastung wurde am Knotenpunkt Ginselsrieder Straße/ Schochertweg eine Verkehrszählung durchgeführt. Dabei wurden 421 Fahrzeuge von 0 bis 24 Uhr erhoben. Der Fußgängerverkehr wurde während der Hauptverkehrszeiten zwischen 6 bis 10 Uhr und 15 bis 19 Uhr gezählt. Über den gesamten Erhebungszeitraum wurden an der Einmündung 77 Fußgänger erfasst.

Der Neuverkehr des Bauvorhabens wurde mit Hilfe des Verfahrens nach Bosserhoff abgeschätzt und wurde mit rund 200 Kfz-Fahrten/ 24h prognostiziert.

Die Leistungsfähigkeit der Früh- und Nachmittagsspitzenstunde wurde anhand des Bestandsverkehr unter Berücksichtigung einer zukünftigen Verkehrszunahme und dem Neuverkehrsanteil geprüft. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung in den Spitzenstunden (Gesamtknoten: 85 Kfz/ h) ergibt sich auch inklusive des zusätzlichen Verkehrsaufkommens am rechts-vor-links-geregelten Knotenpunkt Ginselsrieder Straße/ Schochertweg eine gute bis sehr gute Leistungsfähigkeit.

Einer Umsetzung des Bauvorhabens steht aus Sicht der Verkehrsabwicklung somit nichts entgegen.

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 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 vorhabenbezogenen 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 Seniorenheim wird der Hang abgetragen, so dass auf der rückwärtigen Seite eine bis zu 3 m hohe Böschung zum Waldrand entsteht. 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 ausgewählt, die sowohl einen attraktiven Blütenschmuck als auch Herbstfärbung bieten. Eine Wuchshöhe von 12 m darf dabei nicht überschritten werden. 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 geprägt und wurde bisher als naturnaher Gartenbereich intensiv genutzt und war eingezäunt. Im Bebauungsplan wird der Wald als Ausgleichsfläche festgesetzt. Dazu werden die Lücken mit Laubbäumen bepflanzt und am Waldrand ein Waldmantel aus Bäumen und Sträuchern entwickelt. Die festgesetzten Maßnahmen im Wald sind nach Rechtskraft des Bebauungsplans auszuführen und abzuschließen. Während der Bauphase ist die dann bereits hergestellte Ausgleichsfläche durch einen Bauzaun zu schützen.

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 Vorhaben 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.



Innerhalb des Baufensters, in dem das Seniorenheim entstehen soll, 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 Waldfunktionsplänen 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Unterpflanzung und gleichzeitige Stabilisierung des neuen Waldrandes mit standortsheimischen Baumarten (beispielsweise Eiche, Buche oder Tanne) in der mit Wald bestandenen Teilfläche von Flurstück131 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.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Bauland im Vergleich zum bisherigen WA 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 vorhabenbezogenen 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 Bauland wird im Vergleich zum bisherigen WA 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 Solitärerle-bäume temperaturnivellierend.

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:

Der Bebauungsplan 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. Die Baufenster berühren 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 und das Verwaltungsgebäude entfalten 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.

Auf dem Grundstück wird eine Wendepflanzfläche 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.

Es werden oberirdisch 27 Stellplätze und im UG des Verwaltungsgebäudes 12 Stellplätze nachgewiesen.

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 rev. 1 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: Für das Pflegeheim ist gemäß Verkehrsgutachten pro Tag von 8 Fahrten für den Lieferverkehr und 8 Fahrten für den sozialen Fahrdienst auszugehen. Zusätzlich sind jeweils für die 10 Wohnungen und die Verwaltung pro Tag zwei Fahrten für den Güterverkehr vorzusehen.

Daraus ergeben sich pro Tag 12 Fahrten mit Lkw und 8 Fahrten mit Transporter/Kleinbus auf das Gelände. Diese fahren dazu über die Zufahrt im Süden des Geländes vor den Haupteingang der Pflegeeinrichtung und bleiben im Bereich des Wendehammers stehen. Dort werden die Lkw Be- und Entladen bzw. werden Bewohner abgeholt oder hingebacht. Danach verlassen die Fahrzeuge das Gelände wieder über die südliche

Zufahrt. Die Lkw-Fahrt wurde jeweils mit einem linienbezogenen Schallleistungspegel von 63 dB(A) je Meter und Stunde berücksichtigt. Dabei wurden die Fahrten folgendermaßen auf die Zeiträume aufgeteilt:

06.00 – 07.00 Uhr 2 Fahrten
07.00 – 20.00 Uhr 8 Fahrten
20.00 – 22.00 Uhr 2 Fahrten

Aufgrund des Wendehammers ist kein Rangieren und Rückwärtsfahren erforderlich.

Bei den Anlieferungen wurde davon ausgegangen, dass die Lkw die Waren mittels Rollcontainer anliefern. Bei der Überfahrt von Rollcontainern über die fahrzeugeigene Ladebordwand ist ein Schallleistungspegel von 78 dB(A)/Vorgang anzusetzen. In der Berechnung wurde je Anlieferung von 10 Vorgängen (Austausch von fünf Rollcontainern) ausgegangen.

Durch den sozialen Fahrdienst sind im Zeitraum von 07.00 – 20.00 Uhr insgesamt acht Fahrten zu erwarten. Hierfür werden Transporter bzw. Kleinbusse verwendet. Je Transporter-Fahrt wurde ein linienbezogener Schallleistungspegel von 50 dB(A)/Meter und Stunde angesetzt. Dieser ergibt sich aus dem Schallleistungspegel eines PKW von 47 dB(A)/Meter und Stunde und einem Zuschlag von 3 dB(A). Das Rangieren sowie Rückfahrwarner sind aufgrund des Fahrzeugtyps hierbei nicht zu berücksichtigen.

Für die Berechnung der Müllcontainer wurde die Aufstellung von regulären Tonnen für Papier, Restmüll und Bio sowie ein Presscontainer für Kartonagen zu Grunde gelegt. Für den Betrieb der Presscontainer wurde ein Schallleistungspegel von 97 dB(A) sowie ein Zuschlag für Tonhaltigkeit von 3 dB(A) angesetzt. Bei der Einwirkzeit wurde angenommen, dass dieser zweimal pro Tag eingeschaltet wird. Dabei dauert ein Presszyklus zwei Minuten (im Zeitraum von 07.00 – 20.00 Uhr).

Die Lkw-Fahrt für den Austausch der Container ist bereits mit den Fahrten des Liefer- bzw. Güterverkehrs aus dem vorhergehenden Punkt ausreichend abgedeckt.

Zwischen der Verwaltung und den Müllcontainern ist die Aufstellung einer Luft-Wärmepumpe vorgesehen. Ein konkretes Modell wurde noch nicht ausgewählt, jedoch wurde vom Auftraggeber der mögliche Schalldruckpegel mit 29 bzw. 23 dB(A) in 5 bzw. 10 m Entfernung angegeben. Daraus ergibt sich ein Schallleistungspegel von 54 dB(A). Da das Modell noch nicht genau feststeht und um einen Puffer zu berücksichtigen, wurde in der Berechnung ein Schallleistungspegel von 60 dB(A) angesetzt. Die Einwirkzeit wurde durchgehend im 24-h-Betrieb angenommen.

Für die Belüftung der einzelnen Zimmer wird ein dezentrales Belüftungssystem eingebaut. Dabei handelt es sich um einzelne kleine Lüfter neben den Fenstern. Aufgrund der geringen Größe und dem geringen bewegten Luftvolumen sind diese schalltechnisch nicht relevant.

Für die Belüftung der Verwaltungsräume wird eine zentrale Anlage eingebaut. Gemäß Angaben des Planers kann dabei für den Ansaug- und Ausblasstutzen jeweils ein Schallleistungspegel von unter 30 dB(A) eingehalten werden. Die Einwirkzeit wurde durchgehend im 24-h-Betrieb angenommen.

Schließlich werden noch kurzzeitige Spitzenpegel, die von diversen LKW-Geräuschen sowie Türenschnallen bei PKW verursacht werden können, berücksichtigt. Auch bei kurzzeitigen wesentlichen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes gilt der Immissionsrichtwert als überschritten. Zur Überprüfung des Kriteriums wurde angenommen, dass es beim Zu- bzw. Abfahren durch Lkw zu einem kurzem Stopp kommt, bei dem die Betriebsbremse (Motorgeräusch, Druckluft, Quietschen) des LKW einen kurzzeitigen Pegel von 110 dB(A) erreicht. Für das Türenschnallen der Pkw auf den Parkplätzen wurde ein kurzzeitiger Pegel von 97,5 dB(A) /58/ berücksichtigt. Dies wurde nur für den Tagzeitraum angesetzt, da im Nachtzeitraum lediglich Fahrverkehr durch die Bewohner der zehn Wohnungen zu erwarten

ist und hierfür gemäß Anmerkung unter Punkt 3.2.1 des Schalltechnischen Berichts Nr. S2110141 rev. 1 kein Spitzenpegel zu berücksichtigen ist.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden auch durch die Zusatzbelastung an allen Immissionsorten sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum eingehalten.

Lärm-Immissionen durch Zunahme des Verkehrs

Zusätzlich zu den Emissionen des Seniorenheims und des Verwaltungsgebäudes 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 Ginselsrieder Straße errechnet. Es wurde die Geschwindigkeit von 50 km/h sowie 10% Güterverkehr zu Grunde gelegt.

, Mit Betrieb des Seniorenwohnheims incl. Verwaltung wurden in der Berechnung zusätzlich für den Tagzeitraum von 06.00 – 22.00 Uhr die nachfolgenden Zusatzbelastungen:

Pflegepersonal	44 Fahrten
Verwaltung	52 Fahrten
Einwohner Wohnungen	40 Fahrten
Besucher Pflegeheim	30 Fahrten
Besucher Wohnungen	6 Fahrten
Sozialer Fahrdienst	8 Fahrten
Liefer-/Güterverkehr	12 Fahrten

Im Nachtzeitraum wurden zwei Fahrten für die lauteste Nachtstunde angesetzt. Daraus ergeben sich insgesamt 16 Kfz-Fahrten im Nachtzeitraum von 22.00 – 06.00 Uhr.

Insgesamt ergeben sich daraus 188 Kfz-Fahrten, 12 Lkw-Fahrten und 8 TransporterFahrten zusätzlich im Tagzeitraum. Diese wurden für beide Straßen berücksichtigt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Gem. Punkt 7.4 der TA Lärm sind Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen dann in die Beurteilung der Anlage miteinzubeziehen, wenn die folgenden drei Punkte (alle zusammen) zutreffen:

- Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV /66/) erstmals oder weitergehend überschritten werden,
- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen, oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist.

Durch die erwartete Zusatzbelastung des Geländes auf öffentlichen Verkehrsflächen werden rechnerisch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten. Auch liegt bisher keine Überschreitung vor. Somit trifft der erste Punkt nicht zu. Außerdem erfolgt eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr des Schochertweg sowie der Ginselsrieder Straße. Somit sind nach den Ausführungen unter Punkt 7.4 der TA-Lärm die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht in die Beurteilung der Anlage miteinzubeziehen.

Leistungsfähigkeit des Straßennetzes

Für die geplante Bebauung des Grundstücks Schochertweg 7 in Bischofsmais ist eine Verkehrsuntersuchung von BERNHARD Gruppe ZT GmbH durchgeführt worden (s. Anhang), welche die Aufnahmefähigkeit des anliegenden Straßennetzes für den Neuverkehr überprüft hat. Die Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis:

Zur Erfassung der Bestandsbelastung wurde am Knotenpunkt Ginselsrieder Straße/ Schochertweg eine Verkehrszählung durchgeführt. Dabei wurden 421 Fahrzeuge von 0 bis 24 Uhr erhoben. Der Fußgängerverkehr wurde während der Hauptverkehrszeiten zwischen 6 bis 10 Uhr und 15 bis 19 Uhr gezählt. Über den gesamten Erhebungszeitraum wurden an der Einmündung 77 Fußgänger erfasst.

Der Neuverkehr des Bauvorhabens wurde mit Hilfe des Verfahrens nach Bosserhoff abgeschätzt und wurde mit rund 200 Kfz-Fahrten/ 24h prognostiziert.

Die Leistungsfähigkeit der Früh- und Nachmittagsspitzenstunde wurde anhand des Bestandsverkehr unter Berücksichtigung einer zukünftigen Verkehrszunahme und dem Neuverkehrsanteil geprüft. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung in den Spitzenstunden (Gesamtknoten: 85 Kfz/ h) ergibt sich auch inklusive des zusätzlichen Verkehrsaufkommens am rechts-vor-links-geregelten Knotenpunkt Ginselsrieder Straße/ Schochertweg eine gute bis sehr gute Leistungsfähigkeit.

Einer Umsetzung des Bauvorhabens steht aus Sicht der Verkehrsabwicklung somit nichts entgegen.

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 Anforderungen für die Außenbeleuchtung werden verbindlich festgesetzt:

In der Nacht (22h – 6h) darf die Außenbeleuchtung nur eingeschaltet werden, solange und soweit sich Menschen im Außenbereich aufhalten.

Die Außenbeleuchtung darf eine Lumenzahl von maximal 6000 nicht überschreiten. Hauswände, Mauern, Bäume und Sträucher dürfen nicht angestrahlt werden.

Alle Leuchten müssen abgeschirmt sein und ein geschlossenes Gehäuse unter 60°C aufweisen. Der UV-Anteil ist auf LED warm white unter 3.000 Kelvin zu beschränken.

Die Lichtpunkthöhe der Lampen ist auf die folgenden Höhen zu begrenzen:

- Lampen zur Beleuchtung der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrswege und Stellplätze: 5 m
- Lampen zur Beleuchtung von Fußwegen: 1,5 m

Es dürfen ausschließlich Lampen mit Richtcharakteristik (sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen) verwendet werden.

Von den vorstehenden Restriktionen sind Beleuchtungsanlagen ausgenommen, soweit dies aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist

Diese Anforderungen werden in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

Verschattung der Nachbargrundstücke

Eine Verschattungsstudie zeigt, dass die benachbarten Wohngebiete keine unzumutbare Verschattung durch das Vorhaben erfahren.

Siehe hierzu Verschattungsstudie im Anhang.

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.

Verschattung Nachbarschaft

Das Verschattungsgutachten weist nach, dass keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarn hinsichtlich Belichtung gegeben ist.

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	Faktoren Lärmimmissionen, Lärmemission, Verkehr, Lichtemissionen, Verschattung Nachbarn, Verkehrssicherheit
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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf demselben Flurstück. Der verbleibende Wald wird zu einem artenreichen Mischwald mit gestuftem Waldrand umgebaut. Die festgesetzten Maßnahmen sind mit Rechtskraft des Bebauungsplans umzusetzen. Während der Bauphase ist die Ausgleichsfläche durch einen Bauzaun zu schützen.

Bei Verkehrssicherungsmaßnahmen im Baumbestand ist die UNB zu beteiligen.

Der Bebauungsplan setzt die insektenschonende Außenbeleuchtung verbindlich fest.

4.2 Eingriffsermittlung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Bauland im Vergleich zum bisherigen WA 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 Baulandes hat eine Größe von 1.363 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 Gehölze sind gegen Wildverbiss zu schützen.

Die festgesetzten Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A sind nach Rechtskraft des Bebauungsplans auszuführen und abzuschließen.

Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 3.888 m².

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

Ein 10 m breiter, gestuffer 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.

Die innere Erschließung wurde darauf ausgerichtet, dass alle Verkehre ohne Rangieren und Wenden abgewickelt werden können.

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 Leitfadens verwendet.

Bei der Ausarbeitung des schalltechnischen Berichts (s. Anlage) wurden die folgenden Unterlagen verwendet:

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773)

DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Stand Januar 2018

DIN ISO 9613-2: Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Stand Oktober 1999

DIN 18005: Schallschutz im Städtebau; Beiblatt 1 zu Teil 1: Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987; bzw. DIN 18005: Schallschutz im Städtebau; Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung; Stand Juli 2002

TA Lärm: Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), Stand Januar 2017

RLS-19: Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Stand 2019

Umweltplanung Arbeits- und Umweltschutz Heft 192: Technischer Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, Hessische Landesanstalt für Umwelt, Stand 16. Mai 1995

Umwelt und Geologie Lärmschutz in Hessen, Heft 3: Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten, sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Stand 2005

Schalltechnische Hinweise für die Aufstellung von Wertstoffcontainern (Wertstoffsammelstellen), Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Stand Januar 1993

Parkplatzlärmstudie 6. Auflage: Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2007

16. BImSchV: Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung, Stand 04. November 2020

Emissionsdatenkatalog, Forum Schall, Stand August 2016

Der Neuverkehr des Bauvorhabens wurde anhand des Verfahrens nach Bosserhoff 2021: Programm Ver_Bau. Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch

Vorhaben der Bauleitplanung. Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff, Handbuch und Programmversion 2021
berechnet (Verkehrsgutachten der Bernard Gruppe ZT GmbH – s. Ablage).

Die durch GUT THANN HIW ARCHITEKTEN erstellte Verschattungsstudie (s. Anlage) basiert auf dem Sonnenstand zu Winter- und Sommersonnenwende sowie Frühlings- und Herbstanfang.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring erfolgt durch die Gemeinde Bischofsmais.

Es umfasst die Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und der Ausgleichsflächen mit ggf. Anpassung der Flächenpflege.

Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Monitoring ist in 3-jährigen Abständen durchzuführen. Die Monitoringberichte sind auch der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten.

Die Pflicht des Monitorings ist erfüllt, wenn der angestrebte Zielzustand erreicht ist.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ein Teil des Bebauungsplans „Ginselsrieder Feld – Erweiterung Nr. 1“ soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld – Erweiterung Nr. 2“ überplant werden, um den Bau eines Seniorenheims mit Verwaltungsgebäude zu ermöglichen.

Dazu muss das bereits mit GRZ 0,4 ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet um Bauland mit einer Größe von 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 und des Verwaltungsgebäudes 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.

Die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes und der Knoten wurde in einem Verkehrsgutachten geprüft und die gute Leistungsfähigkeit nachgewiesen.

In einem Verschattungsgutachten wurde nachgewiesen, dass die vorhandenen und geplanten Gebäude zu allen Jahreszeiten sehr gut besonnt und nicht unzumutbar verschattet werden.

Der Ausgleich erfolgt unmittelbar nördlich des Baulandes 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 ist regelmäßig durchzuführen, verantwortlich ist die Gemeinde Bischofsmais.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: „Bayerisches Landesamt für Statistik – Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031 Gemeinde Bischofsmais bi 2031“	7
Abb. 2: Übersicht Plangebiet	12
Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab	17
Abb. 4 Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan (ohne Maßstab)	18
Abb. 5: 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 Bebauungsplans „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 1“ 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 16.11.2021 in der Zeit vom 23.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 16.11.2021 in der Zeit vom 23.11.2021 bis 23.12.2021 (Frist: 1 Monat)

6. erneute Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich

7. erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom in der Zeit vom bis (Frist: 1 Monat)

8. Satzung

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

9. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bischofsmais,

.....

Walter Nirschl

1. Bürgermeister

Vorentwurf vom	30.06.2021
Entwurf vom	14.10.2021
Erneuter Entwurf vom	24.05.2022
Fassung vom	

IV. Anlagen

1. Schalltechnische Untersuchung, Mai 2022
2. Verkehrsuntersuchung Mai 2022
3. Verschattungsstudie April 2022

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
erneuter Entwurf:	24.05.2022
Fassung vom: