

Gemeinde Bischofsmais – Landkreis Regen

Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld Erweiterung 1“ Änderung gemäß Deckblatt Nr. 4, fortgeführt unter der Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1)	Regierung von Niederbayern – Frau Bukowski – 20.12.2021	2
2)	Landratsamt Regen, Kreisbaumeister – Herr Hagenauer – 15.12.2021	2
3)	Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde – Frau Wagenstaller – 01.12.2021	2
4)	Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz – Herr Sigl – 02.12.2021	4
5)	Landratsamt Regen, Gesundheitsamt – Frau Brem – 19.11.2021	4
6)	Brandschutzdienststelle Landkreis Regen -KBM Herr Achatz – 19.11.2021	5
7)	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen, Bereich Landwirtschaft – Primbs – 18.11.2021	5
8)	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen, Bereich Forsten – Herr Salzmann – 23.11.2021	6
9)	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Außenstelle Zwiesel	6
	- Herr Hackl – 17.11.2021	6
10)	Staatliches Bauamt Passau – Frau Lindinger-Hösl – 24.11.2021	6
11)	Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Herr Dr. Schramm – 01.12.2021	7
12)	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz – Herr Stachel – 15.12.2021	7
13)	ZAW Donau-Wald Außernzell – Frau Reiss – 07.12.2021	7
14)	Waldwasserversorgung Bayerischer Wald – Herr Gruber – 17.11.2021	8
15)	Bayernwerknetz – Frau Weghofer – 30.11.2021	8
16)	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG – Frau Schoor – 10.12.2021	9
17)	Deutsche Telekom Technik GmbH – Herr Quandt – 19.11.2021	11
18)	Labbè & Partner mbB Rechtsanwälte München – 23.12.2021	13

Gemeinde Bischofsmais – Landkreis Regen

Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld Erweiterung 1“ Änderung gemäß Deckblatt Nr. 4, fortgeführt unter der Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

1) Regierung von Niederbayern – Frau Bukowski – 20.12.2021

Die Gemeinde Bischofsmais plant die Änderung des Bebauungsplanes „Ginselsrieder Feld Erweiterung 1“ mit Deckblatt Nr. 4. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorenheimes mit Verwaltungsgebäude geschaffen werden.

Die höhere Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 10.08.2021 zum geplanten Vorhaben bereits Stellung genommen. Die Änderung des Bebauungsplanes „Ginselsrieder Feld Erweiterung 1“ mit Deckblatt Nr. 4 steht weiterhin in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird gefolgt.

2) Landratsamt Regen, Kreisbaumeister – Herr Hagenauer – 15.12.2021

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist das Deckblatt nicht zu beanstanden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3) Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde – Frau Wagenstaller – 01.12.2021

Zu dem Deckblatt wurde aus naturschutzfachlicher Sicht mit Schreiben vom 04.08.2021 Stellung genommen. Die darin genannten Punkte wurden weitgehend berücksichtigt.

Inzwischen wurde der zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft gem. dem Leitfaden ermittelt und mit 1.363 m² Ausgleichsbedarf bilanziert.

Gemeinde Bischofsmais – Landkreis Regen

Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld Erweiterung 1“ Änderung gemäß Deckblatt Nr. 4, fortgeführt unter der Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Die 3.888 m² große Waldfläche im Norden wurde als Ausgleichsfläche festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Wertigkeit ergibt sich eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 1.400 m² und damit ein leichter Überschuss.

Zum Schutz der Ausgleichsfläche A und der Baumhecke S während der Bauzeit ist ein Bauzaun planlich und textlich festzusetzen.

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A sind im Frühjahr 2022 mit dem Vorbereiten der Fläche zu beginnen und im Herbst 2022 mit der Bepflanzung abzuschließen.

Alle Pflanzungen sind vor Verbiss zu schützen.

Die Festsetzungen zur Ausgleichsfläche im Wald sind mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten fachlich abzustimmen.

Die Vorgaben zur insektenfreundlichen Beleuchtung sind verbindlich festzusetzen.

Der Hinweis ist hier nicht ausreichend.

Die Maßnahmen zum Monitoring sind ebenfalls verbindlich textlich festzusetzen und wie folgt zu formulieren:

- Ein Monitoring ist durchzuführen. 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.

Die Ausgleichsflächen sind durch die Gemeinde zeitnah an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es werden folgende Ergänzungen im erneuten Entwurf erfolgen:

Zum Schutz der mit der T-Linie festgesetzten Ausgleichsfläche A und der Baumhecke S wird textlich festgesetzt, dass während der Baumaßnahmen zur Verwirklichung des Vorhabens die Flächen durch einen Bauzaun zu sichern sind. Eine zusätzliche zeichnerische Festsetzung erscheint hingegen entbehrlich, da der Bauzaun nur für einen verhältnismäßig kurzen Zeitraum erforderlich ist und der Schutz der Flächen durch die textliche Festsetzung bereits hinreichend gewährleistet ist.

Gemeinde Bischofsmais – Landkreis Regen

Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld Erweiterung 1“ Änderung gemäß Deckblatt Nr. 4, fortgeführt unter der Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Da noch nicht sicher abzusehen ist, wann der Bebauungsplan in Kraft treten wird, wird festgesetzt, dass die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche im Herbst nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans auszuführen sind und nicht auf das Frühjahr bzw. den Herbst 2022 abgestellt.

Der Verbißschutz der Pflanzungen wird durch textliche Festsetzung ergänzt.

Die Festsetzungen zur Ausgleichsfläche im Wald wurden mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten fachlich abgestimmt. Das AELF ist fachlich einverstanden (s. Stellungnahme 8).

Die Vorgaben zur insektenfreundlichen Beleuchtung werden statt unter Hinweise unter textliche Festsetzungen aufgenommen.

Es bestehen rechtliche Zweifel, ob sich Maßnahmen zum Monitoring festsetzen lassen, da sie keinen unmittelbar städtebaulichen Bezug haben, sondern eher verfahrensrechtlicher Natur sind. Da diese Maßnahmen von der Gemeinde Bischofsmais in ihrer Eigenschaft als Hoheitsträgerin und nicht von einem privaten Dritten durchgeführt werden, ist sichergestellt, dass diese tatsächlich erfolgen werden. Eine Sicherung durch eine zweifelhafte Festsetzung erscheint daher nicht notwendig.

Die Ausgleichsflächen wird die Gemeinde zeitnah an das Bayerische Ökoflächenkataster melden.

4) Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz – Herr Sigl – 02.12.2021

Es gibt keine Einwände von Seiten des technischen Umweltschutzes.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5) Landratsamt Regen, Gesundheitsamt – Frau Brem – 19.11.2021

Nach einer Überprüfung der uns übermittelten Antragsunterlagen ist aus Sicht des Gesundheitsamtes Folgendes mitzuteilen:

Gemeinde Bischofsmais – Landkreis Regen

Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld Erweiterung 1“ Änderung gemäß Deckblatt Nr. 4, fortgeführt unter der Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Grund /Durch die Änderung des Bebauungsplanes WA Ginselsrieder Feld Erweiterung Nr. 1 mittels Deckblatt Nr. 4 soll die Möglichkeit geschaffen werden, auf einem Grundstück, das ursprünglich für die Bebauung von mehreren Gebäuden vorgesehen war, ein Seniorenheim zu errichten.

Die Erschließung hinsichtlich der Wasserversorgung wurde unter Punkt 5.4.1 dargelegt und kann somit als gesichert angesehen werden.

Die Versorgung der geplanten Anwesen mit ausreichend Trink- und Brauchwasser fällt in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Bischofsmais.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6) Brandschutzdienststelle Landkreis Regen -KBM Herr Achatz – 19.11.2021

Seitens der Feuerwehr bestehen gegenüber der Änderung des Bebauungsplanes „Ginselsrieder Feld - Erweiterung Nr. 1“ mit Deckblatt Nr. 4 keine weiteren Einwände.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahmen vom 18.07.2021 verwiesen, die darin aufgeführten Forderungen werden seitens der Feuerwehr aufrechterhalten.

Grundsätzlich bleibt die Anhörung der Feuerwehr im Einzelfall vorbehalten.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen, Bereich Landwirtschaft – Primbs – 18.11.2021

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen seitens des AELF Regen zum **Bebauungsplan WA Ginselsrieder Feld Erweiterung Nr. 1 Deckblatt Nr. 4**, keine grundsätzlichen Einwendungen.

Es erfolgen jedoch Hinweise / Empfehlungen:

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub), sind zu dulden.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die **gesetzlichen Grenzabstände** einzuhalten.

Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu

Gemeinde Bischofsmais – Landkreis Regen

Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld Erweiterung 1“ Änderung gemäß Deckblatt Nr. 4, fortgeführt unter der Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen an den Geltungsbereich nicht an.

8) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen, Bereich Forsten – Herr Salzmann – 23.11.2021

Stellungnahme vom 20.07.2021 vollumfänglich berücksichtigt. Damit keine weiteren Einwände.

Mit dem Abwägungsvorschlag, der einstimmigen Zustimmung in der Sitzung des Gemeinderates Bischofsmais vom 14.10.2021 und der angepassten Bauleitplanung sind die forstfachlichen Belange aus der Stellungnahme vom 20.07.2021 berücksichtigt. Damit sind keine weiteren forstlichen Belange betroffen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Außenstelle Zwiesel – Herr Hackl – 17.11.2021

Keine Einwendungen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10) Staatliches Bauamt Passau – Frau Lindinger-Hösl – 24.11.2021

Unsere und die im Rahmen der Auftragsverwaltung der Kreisstraßen zu vertretenden Belange werden von dem Deckblatt nicht berührt. Unsererseits besteht mit dem Deckblatt Einverständnis.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

11) Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Herr Dr. Schramm – 01.12.2021

Wie bereits mit Schreiben vom 23.07.2021 mitgeteilt, bestehen gegen das Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12) Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz – Herr Stachel – 15.12.2021

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Zu o. g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen.

Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13) ZAW Donau-Wald Außernzell – Frau Reiss – 07.12.2021

Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Die vom Schochertweg abzweigende geplant Zufahrt ist als Privatstraße geplant. Wir möchten daher darauf hinweisen, dass private Straßen nur befahren werden, wenn

1. die Bereitstellung der Abfallbehälter (insb. Behälter mit 1100 l Volumen) an der nächstgelegenen Straße unverhältnismäßig schwierig ist (schriftlicher Antrag vom Grundstückseigentümer),
2. geeignete Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge nach Vorgaben der RAST 06 vorhanden sind,
3. eine Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald von

Gemeinde Bischofsmais – Landkreis Regen

Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld Erweiterung 1“ Änderung gemäß Deckblatt Nr. 4, fortgeführt unter der Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Seiten des Eigentümers oder den Eigentümern der Straße bzw. des Privatgeländes erteilt wird.

Punkt 2. ist mit der geplanten ausreichenden Wendefläche bereits erfüllt.

Punkte 1. und 3. müssten von dem/der Grundstückseigentümer/in zeitnah zur Inbetriebnahme erfüllt werden.

Werden die Voraussetzungen für das Befahren von Privatstraßen bzw. -gelände nicht erfüllt, sind die Abfallbehälter an der nächstgelegenen, mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrbare öffentliche Straße, zur Leerung bereitzustellen.

Dies wäre am öffentlichen Schochertweg, wobei hier für einen ausreichenden Bereitstellungsplatz zu sorgen wäre.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14) Waldwasserversorgung Bayerischer Wald – Herr Gruber – 17.11.2021

In dem im Betreff genannten Planungsbereich befinden sich keine Anlagen der Wasserversorgung Bayerischer Wald.

Auf die Stellungnahme vom 16.07.2021 wird verwiesen.

Eine weitergehende Stellungnahme ist daher nicht veranlasst.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15) Bayernwerknetz – Frau Weghofer – 30.11.2021

Mit dem Schreiben vom 4. August 2021 haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben, welche weiterhin ihre Gültigkeit behält

Uns ist aufgefallen, dass lt. Bebauungsplan der Geltungsbereich die Fl.Nr. 313 und eine TF der Fl.Nr. 129. der Gemarkung Bischofsmais umfasst.

Gemäß unserem Planwerk betrifft der Geltungsbereich die Fl.Nr.131, statt 313. Die Flurnummer 313 gibt es bei der Gemarkung Bischofsmais nicht.

Gemeinde Bischofsmais – Landkreis Regen

Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld Erweiterung 1“ Änderung gemäß Deckblatt Nr. 4, fortgeführt unter der Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Flurnummer wurde korrigiert. Die Flurnummer 129 TF entfällt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

16) Telefónica Germany GmbH & Co. OHG – Frau Schoor – 10.12.2021

Die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind.

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigelegt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Gemeinde Bischofsmais – Landkreis Regen

Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld Erweiterung 1“ Änderung gemäß Deckblatt Nr. 4, fortgeführt unter der Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB



Sollten sich noch Änderungen der Planung/ Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Bischofsmais – Landkreis Regen

Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld Erweiterung 1“ Änderung gemäß Deckblatt Nr. 4, fortgeführt unter der Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

17) Deutsche Telekom Technik GmbH – Herr Quandt – 19.11.2021

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

WICHTIG:

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PT112 Regensburg verwendet werden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Vielen Dank!

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können. Ihr Schreiben ist am 17.11.2021 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen

Gemeinde Bischofsmais – Landkreis Regen

Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld Erweiterung 1“ Änderung gemäß Deckblatt Nr. 4, fortgeführt unter der Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Gemeinde Bischofsmais – Landkreis Regen

Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld Erweiterung 1“ Änderung gemäß Deckblatt Nr. 4, fortgeführt unter der Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Wir beantragen sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung eines Leitungsrechts auf der privaten Verkehrsfläche ist nicht erforderlich, da das Baugrundstück des Vorhabenträgers unmittelbar an den Schochertweg grenzt.

18) Labbè & Partner mbB Rechtsanwälte München – 23.12.2021

In obiger Angelegenheit zeigen wir unter Vorlage auf uns lautender Vollmachten an, dass wir die anwaltliche Vertretung der nachfolgend aufgeführten Grundeigentümer und Bürger der Gemeinde Bischofsmais:

- 1) Dr. Norbert und Gabriele Böhm, Schochertweg 8, 94253 Bischofsmais,
- 2) Dr. Klaus und Antonia Hofmann, Schocheriweg 9, 94253 Bischofsmais.
- 3) Roland und Carola Mader, Dietersheimer Straße 14d, 85375 Neufahrn,
- 4) Susanne Mader-Speth, Unsiebener Straße 11, 97618 Wollbach,

übernommen haben.

Wir beziehen uns auf den bisherigen Schriftverkehr unserer Mandanten persönlich mit der Gemeinde Bischofsmais (Schreiben vom 20.08.2021, 21.08.2021 und 22.08.2021). Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erhobenen Einwendungen bleiben aufrechterhalten und werden zum Gegenstand auch der Offenlage der Planunterlagen gemacht.

Namens und im Auftrag unserer Mandanten nehmen wir in Ergänzung der Bezugsschreiben zu den ausgelegten Planunterlagen für das in Aufstellung befindliche Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan der Gemeinde Bischofsmais „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 1“

Stellung

wie folgt:

Gemeinde Bischofsmais – Landkreis Regen

Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld Erweiterung 1“ Änderung gemäß Deckblatt Nr. 4, fortgeführt unter der Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

1. Vorbemerkungen

1.1. Planziele und städtebauliche Rechtfertigung der Planung

Die Gemeinde Bischofsmais beabsichtigt die Aufstellung des Deckblatts Nr. 4 zum Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 1“

Die auf Veranlassung der Unternehmensgruppe Dr. Mirski aufgestellte Planung betrifft nach den Planunterlagen eine ca. 11.081 m² große Fläche und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 131 und 129 (Teilfläche) der Gemarkung Bischofsmais. Im Süden und Osten grenzt an das Plangebiet die beidseitig der Stichstraße („Schochertweg“) bestehende Wohnbebauung an. Im Norden und Westen berührt die Planung das angrenzende Waldgebiet. Der im „WA 1“ geplante Hauptbaukörper kommt vollständig innerhalb der Baumfallzone zum Liegen. Für die künftige Bebauung muss der Waldbestand nach dem Umweltbericht (Seite 29) auf einer Fläche von etwa 1.000 m² eingeschlagen werden. Nach der Stellungnahme des AELF Regen vom 20.07.2021 hat der Bauwerber die Fläche bereits ordnungswidrig kahlgeschlagen.

Ziel der Planung ist nach den Angaben in der Entwurfsbegründung (Seite 6) und dem schalltechnischen Bericht (Seite 1) die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein „Seniorenheim mit Verwaltungsgebäude“. Nach der zur Entwurfsplanung gegebenen Begründung sollen mit der Planung „Potenziale zur Innenentwicklung“ (Seite 6) ausgeschöpft und im Geltungsbereich des Deckblattes unter Abweichung von der Umgebungsbebauung eine „Nachverdichtung“ (Seite 8) erreicht werden.

Im Zuge der Überplanung des Areals wird im künftigen „WA 1“ ein Baufenster für ein bis zu 110 langes Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe von 10,80 m ab Höhenbezugspunkt ausgewiesen. Im „WA 2“ wird ein Baufenster mit abgegriffen 24 m Breite und 22 m Tiefe für ein dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach und einer zulässigen Wandhöhe von 10,50 m ab Höhenbezugspunkt ausgewiesen.

1.2. Nähere Umgebung und örtliche Verhältnisse

Die Ehegatten Dr. Norbert und Gabriela Böhm sind Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 127 Gemarkung Bischofsmais (Schochertweg 8). Die Ehegatten Dr. Klaus und Antonia Hofmann sind Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 129 Gemarkung Bischofsmais (Schochertweg 9), die Ehegatten Roland und Carola Mader sind Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 124/3 Gemarkung Bischofsmais (Schochertweg 6) und Frau Susanne Mader-Speth ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 124/2 Gemarkung Bischofsmais (Schochertweg 4). Die ausschließlich wohnbaulich genutzten Grundstücke der Einwendungsführer grenzen östlich und südlich an das Plangebiet an. Wegen der Einzelheiten wird zu den örtlichen Verhältnissen auf die

Gemeinde Bischofsmais – Landkreis Regen

Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld Erweiterung 1“ Änderung gemäß Deckblatt Nr. 4, fortgeführt unter der Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

beigefügte Luftbildaufnahme verwiesen, in der auch die Kubaturen der geplanten Bebauung kenntlich gemacht sind.

Die nähere Umgebung des Bauvorhabens ist durch die kleinteilige Wohnbebauung am „Schochertweg“ mit freistehenden Gebäuden und hohen Grünanteilen geprägt. Der Bestand ist in der Begründung zum Deckblattentwurf (Seite 8) und im eingefügten Umweltbericht (Seite 24) als „typische(...) Bebauung mit Einfamilienhäusern“ angesprochen. Nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes war auch das Baugrundstück zur Bebauung mit vergleichbaren Wohngebäuden vorgesehen.

1.3. Bindungen und Beschränkungen der gemeindlichen Bauleitplanung

Die den Gemeinden aus Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG und Art. 11 Abs. 2 BV „im Rahmen der Gesetze“ gewährleistete Planungshoheit unterliegt insbesondere den folgenden gerichtlich nachprüfbaren Grenzen und Bindungen:

1.3.1. Zeitliche und sachliche Erforderlichkeit der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zwar steht den Gemeinden insoweit ein weiter Ermessensspielraum offen und es ist grundsätzlich alleinige Sache der jeweiligen Gemeinde, welche planerische Konzeption sie verfolgen möchte, bloße Gefälligkeitsplanungen zugunsten einzelner Personen sind jedoch nicht zulässig.

Jede kommunale Planung muss im Sinne der Aufgabenbeschränkung der Bauleitplanung einen bodenrechtlichen Bezug aufweisen, d.h. die Bauleitplanung bedarf der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999 - 4 BN 15.99). Die Gemeinde darf die Bauleitplanung nicht vorschieben, um allein private oder wirtschaftliche Interessen zu verfolgen (BVerfG, Urteil vom 14.07.1972 - 4 C 8.70; Urteil vom 16.12.1988 - 4 C 48.86).

Planungen, die allein der Befriedigung privater und wirtschaftlicher Interessen dienen, sind der Stadt danach von Rechts wegen untersagt.

1.3.2. Planungsleitlinien und Abwägungsgebot

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen

Gemeinde Bischofsmais – Landkreis Regen

Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld Erweiterung 1“ Änderung gemäß Deckblatt Nr. 4, fortgeführt unter der Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Für das den Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne eingeräumte Planungsermessen ist das Gebot der umfassenden Ermittlung, Bewertung und Abwägung der durch die Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange von hervorgehobener Bedeutung. Die Abwägung ist der Kern der Planungsentscheidung der Gemeinde.

Die nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wesentlichen Komponenten des Abwägungsgebots sind in der Entwurfsbegründung (Seite 9) dargestellt. Danach verlangt das Abwägungsgebot, dass in die Abwägung alle Belange einzustellen sind, die nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden müssen, dass die Bedeutung der betroffenen Belange erkannt wird und dass zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen ein Ausgleich vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit der einzelnen Belange nicht außer Verhältnis steht (BVerwG, Urteil vom 12.12.1969, BVerwGE 34, 301, 309).

Für die kommunale Bauleitplanung sind im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- Es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden;
- Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden;
- Die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, der Erforderlichkeit und der Bestimmtheit genügen.

1.3.3. Zwischenergebnis

Der zur Einsicht ausgelegte Deckblattentwurf erfüllt diese Anforderungen nicht. Wie im Folgenden unter Ziffer 2. nochmals dargestellt, wurden wichtige öffentliche Belange und Belange unserer Mandanten in der vorgestellten Planung verkannt und fehlerhaft nicht berücksichtigt.

2. Weitere Einwendungen

Gemessen an den vorstehenden Maßgaben des Baugesetzbuches und der Rechtsprechung (oben Ziffer 1.3.) erweist sich die vorliegende Planung als materiell fehlerhaft und ist als Gegenstand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes unzulässig. Die gegenständlichen Satzungsentwürfe genügen dem Gebot der städtebaulichen

Gemeinde Bischofsmais – Landkreis Regen

Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld Erweiterung 1“ Änderung gemäß Deckblatt Nr. 4, fortgeführt unter der Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Erforderlichkeit nicht. Die in Angriff genommene Bauleitplanung lässt wesentliche Belange unserer Mandantschaft unberücksichtigt und verstößt daher gegen das Rücksichtnahmegebot.

Im Einzelnen erheben wir für die Ehegatten Dr. Böhm, Dr. Hofmann und Mader sowie Frau Mader-Speth zu der im Betreff bezeichneten Bauleitplanung der Gemeinde Bischofsmais die folgenden

Einwendungen:

2.1. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit, fehlende Eignung des Baugrundstücks, Gefälligkeitsplanung

Die Gemeinde knüpft zur Rechtfertigung der Planung in der Sache an die Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen. Dieser Ansatz ist vorliegend nicht tragfähig.

Im Einzelnen:

Das Plangebiet ist im maßgeblichen Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes weitgehend unbebaut. Eine mögliche Innenentwicklung endet begrifflich zwingend an den äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs (vgl. BVerwG, Urt. v. 4.11.2015 - 4 CN 9.14, UPR 2016, 187, zu einem Bebauungsplan nach § 13 a BauGB). Die in den Außenbereich vorstoßende Überplanung teilweise bestockter Flächen außerhalb der Ortslage, die für eine Bebauung nicht geeignet sind, ist selbstverständlich keine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

In der fachlichen Einschätzung vom 20.07.2021 hält das AELF Regen (Forstamt) auf Seite 2 zur Gefährdung der künftigen Bebauung durch Baumwurf fest:

„Der beschriebene Bebauungsplan liegt in unmittelbarer Nähe zum Wald, 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 (erg. Art. 3 Satz 1 und Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) muss das Grundstück nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet sein,

Gemeinde Bischofsmais – Landkreis Regen

Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld Erweiterung 1“ Änderung gemäß Deckblatt Nr. 4, fortgeführt unter der Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

so dass insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden. **Aus forstlicher Sicht sind diese Voraussetzungen nicht gegeben.**“ (Hervorhebung durch den Unterfertigten)

Über diese Problematik kann sich die Gemeinde nicht einfach dadurch hinwegsetzen, dass in den Bebauungsplanentwurf ein unverbindlicher Hinweis aufgenommen wird, wonach bei Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, innerhalb der Baumfallzone die Dachkonstruktion und die übrigen Gebäudeteile „baumfallsicher“ auszuführen sind.

Zu den Baumwurfgefahren bei Grundstücken in Waldnähe wird auf folgende Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs hingewiesen: (1) Nach BayVGh, Beschl. v. 10.8.2001, Az. 2 ZS 01.1525, BeckRS 2001. 28558, verletzt ein Grenzabstand der geplanten Bebauung zum benachbarten Wald von nur etwa 10 m (so auch hier) wegen des erheblichen Gefährdungspotenzials gegenüber dem Waldbesitzer das Rücksichtnahmegebot. (2) Nach BayVGh, Beschl. v. 18.6.1997, Az. 14 ZS 97.1591, BeckRS 1997, 23847 (zur Abgabe einer Haftungsverzichtserklärung hinsichtlich eines am Waldrand gelegenen Grundstücks), können planungsrechtliche Bedenken gegen die Nähe eines Gebäudes zum angrenzenden Wald städtebaulich nicht dadurch ausgeräumt werden, dass ein damit im Zusammenhang stehendes privatrechtliches Schadens- und Haftungsrisiko von dem Waldbesitzer auf den Bauwerber verlagert wird.

Die Aufstellung des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan durch die Gemeinde Bischofsmais erfolgt mithin vorrangig, um dem Bauwerber die angedachte Neubebauung im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 131 der Gemarkung Bischofsmais zu ermöglichen (siehe oben Ziffer 1.1.). Solche Planungen, die allein der Befriedigung privater und wirtschaftlicher Interessen dienen, sind rechtlich unzulässig (siehe oben Ziffer 1.3.1.).

2.2. Verletzungen des Abwägungsgebots

Die vorgestellte Planung verstößt in mehrfacher Hinsicht gegen die sich aus dem Gebot der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ergebenden Anforderungen (siehe oben Ziffer 1.3.2.).

Im Einzelnen:

2.2.1. Unzulässige Verkürzung der Abwägung

Der wesentliche und bereits zwingend zur Unwirksamkeit des späteren Bebauungsplanes führende Fehler des Planaufstellungsverfahrens ist, dass die Gemeinde bei der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials allein das vom Vorhabenträger derzeit verfolgte Vorhaben (Seniorenwohnheim mit Verwaltungsgebäude) in den Blick genommen hat. Die Herangehensweise der Gemeinde führt zu einer unzulässigen Einengung des Abwägungsmaterials und zu einer unzulässigen Verkürzung des Abwägungsvorgangs.

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Anders als beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vgl. § 12 Abs. 1 Satz 1, Abs. 6 Satz 1 BauGB) ist das rechtliche Schicksal einer Angebotsplanung nicht über den Durchführungsvertrag an die Verwirklichung des bei Planaufstellung angedachten Vorhabens geknüpft. Dies hat zur Folge, dass im Falle einer projektbezogenen Angebotsplanung nicht nur die Auswirkungen des konkret für die Planung behaupteten Vorhabens zu prüfen sind, sondern es ist losgelöst vom Vorhaben zu prüfen, ob die Ausnutzung der Festsetzungen des Plans zu unzumutbaren Belastungen führen kann. Was hat es zur Folge, wenn das Projekt des ursprünglichen Vorhabenträgers nicht zustande kommt oder der Vorhabenträger (hier etwa im Hinblick auf die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen) im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes das Vorhaben ändert?

In der mittlerweile reichhaltigen Rechtsprechung zu Angebotsplanungen mit Projektbezug ist geklärt, dass es der Gemeinde verwehrt ist, sich bei der Plangestaltung auf eine Art „Rosinentheorie“ zurückzuziehen und sich in konzeptionell widersprüchlicher Weise selektiv einmal auf den offenen Angebotscharakter des Bebauungsplanes, ein anderes Mal aber auf dessen Projektbezug zu berufen, um die Rechtmäßigkeit einzelner Festsetzungen zu begründen (vgl. OVG Koblenz, Urt. v. 13.10.2016, Az. 1 C 11118/15, juris).

In einer aktuellen Entscheidung führt das OVG Lüneburg, Urteil vom 08. September 2021, Az. 1 KN 150/19, juris, zur Abwägung im Falle einer projektbezogenen Angebotsplanung aus: „Wird, wie hier, aus Anlass der Erweiterungsabsichten eines konkreten Betriebes ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt, so ergibt sich folgendes Abwägungsprogramm: **Zum einen ist zu prüfen, ab die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu unzumutbaren Belastungen der Nachbarschaft führt. Dabei darf nicht ohne weiteres nur die Ausnutzung durch den ansiedlungs- bzw. erweiterungswilligen Betrieb in den Blick genommen werden; vielmehr ist auch die Möglichkeit einer anderweitigen Nutzung im Rahmen eines „realistischen worst-case-Szenarios“ zu betrachten.**“

Diesen Anforderungen werden die ausgelegten Planunterlagen nicht gerecht. Ein dennoch erlassener Bebauungsplan wäre im Normenkontrollverfahren für unwirksam zu erklären.

2.2.2. Fehlende Gebietsverträglichkeit

Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Deckblattentwurf sind wenigstens unklar. Die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen in einem allgemeinen Wohngebiet festzusetzen, wäre jedenfalls unzulässig (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 1 BauNVO, Rn. 83, m.w.N.). Zwar kann nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden, dass Anlagen, die in den einzelnen Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, in dem jeweiligen Baugebiet ganz oder teilweise allgemein zulässig sind. Voraussetzung ist jedoch, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Die

Gemeinde Bischofsmais – Landkreis Regen

Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld Erweiterung 1“ Änderung gemäß Deckblatt Nr. 4, fortgeführt unter der Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Eigenart eines allgemeinen Wohngebiets wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO durch die vorwiegende Wohnnutzung bestimmt. Diese Grenze darf bei den textlichen Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung nicht überschritten werden.

Unabhängig davon erweist sich bereits das konkret verfolgte Projekt des Vorhabenträgers mangels Gebietsverträglichkeit als bauplanungsrechtlich unzulässig. Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig, wenn die jeweilige Anlage für Verwaltungen den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets gefährdet und damit gebietsunverträglich ist. Die Gebietsunverträglichkeit beurteilt sich für § 4 BauNVO in erster Linie nach dem Kriterium der gebietsunüblichen Störung. Entscheidend ist dafür nicht, wie aber die Gemeinde wohl mit Hinweis auf die eingeholte schalltechnische Untersuchung (vgl. Seite 20 der Entwurfsbegründung) meint, ob die immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte eingehalten werden (BVerwG, Urt. vom 21.03.2002, Az. 4 C 1/02, NVwZ 2002, 1118).

Danach wird die Gebietsverträglichkeit einer Anlage für Verwaltungen in aller Regel voraussetzen, dass die Anlage entsprechend dem Gedanken des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auf die Versorgung der im Gebiet Wohnenden bezogen ist, woran vorliegend aber schon auf Grund des bedeutenden Umfangs der angedachten Bebauung (dreigeschossige Bebauung mit über 500 m² Grundfläche) erhebliche Zweifel bestehen. Der Umfang des geplanten Verwaltungsgebäudes, der Einzugsbereich der überörtlich agierenden Unternehmensgruppe und der durch das Vorhaben bedingte Zu- und Abgangsverkehr lösen bei den Einwohnern gebietsunübliche Störungen aus, bringen Unruhe in das Gebiet und stellen erhebliche Auswirkungen auf die auch im allgemeinen Wohngebiet erstrebte gebietsbezogene Wohnruhe dar. Damit wird die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes, vorwiegend dem Wohnen zu dienen, gefährdet und der Anspruch der Nachbarn auf Aufrechterhaltung der typischen Prägung des Baugebietes verletzt. Mit Ausnahme der verbrauchernahen Versorgung (vgl. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) soll das „Ruhebedürfnis“ im allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich nicht in Frage gestellt werden.

Folglich ist davon auszugehen, dass das Verwaltungsgebäude in seiner jetzt geplanten Form mit dem allgemeinen Wohngebiet unverträglich ist. Das Verwaltungsgebäude kann daher auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden und die verfolgte Planung ist nicht vollzugsfähig.

2.2.3. Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot

Neben der erhöhten Verkehrsbelastung durch den vermehrten Ziel- und Quellverkehr des Vorhabens wird die Bedeutung des privaten Eigentums in der unmittelbaren Nachbarschaft des Vorhabens in der Planung auch in anderer Hinsicht nicht hinreichend berücksichtigt. Die vorhabenbedingten Belastungen werden im Interesse des Vorhabenträgers an einer

Gemeinde Bischofsmais – Landkreis Regen

Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld Erweiterung 1“ Änderung gemäß Deckblatt Nr. 4, fortgeführt unter der Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

wirtschaftlich optimalen Ausnutzung des Grundstücks in unvertretbarem Umfang der Nachbarschaft aufgebürdet.

Wie von Mandanten in den Bezugsschreiben bereits eingehend dargestellt, stehen die Ausdehnung, Baudichte und Höhe des verfolgten Pflegeheims und des Bürogebäudes in einem auffälligen Kontrast zur vorhandenen Wohnbebauung. Das von der Unternehmensgruppe Dr. Mirski verfolgte Vorhaben ist unzumutbar, da es der vorhandenen Nachbarbebauung nicht angemessen Rechnung trägt und die vorgegebene Grundstückssituation nachhaltig zum Nachteil der Nachbarn verändert.

Baumasse und Mächtigkeit der geplanten Bebauung vermitteln ein erdrückendes Gefühl des Eingesperrtseins. Die Abriegelung der bestehenden Wohngebäude in nördlicher und westlicher Richtung bewirkt eine entscheidende Verminderung der Wohnqualität und ist daher abzulehnen.

Zu bezweifeln ist, dass die Besonnung und Belichtung der bestehenden Bebauung und die „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (Entwurfsbegründung Seite 10) auch weiterhin gewährleistet sind. Eine Beschattungsstudie ist den ausgelegten Planunterlagen nicht beigegeben, so dass eine nachvollziehende Bewertung der insoweit durch das Vorhaben entstehenden Beeinträchtigungen von vornherein nicht möglich ist.

Auch die verkehrlichen Auswirkungen der Planung sind vor einer Fortführung des angestoßenen Bauleitplanverfahrens erst noch eingehend zu untersuchen. Die wenigen Stellplätze und der Mangel an öffentlichen Stellplätzen im Umgriff des Plangebietes lassen einen erheblichen Parksuchverkehr befürchten. Die Planung bewältigt insoweit den durch sie hervorgerufenen Konflikt gerade nicht (so aber Entwurfsbegründung Seite 11) und setzt sich auch mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht in der gebotenen Tiefe auseinander.

3. Schlussbemerkungen

Aus den oben geschilderten Gründen halten wir den gegenständlichen Entwurf des Deckblattes in der ausgelegten Form nicht für fehlerfrei umsetzbar.

Unsere Mandanten wenden sich nicht grundsätzlich gegen eine Neubebauung des planungsgegenständlichen Grundbesitzes. Unsere Mandanten bestehen aber auf einer der örtlichen Gegebenheiten angemessenen Bebauung und auf die hinreichende Berücksichtigung der berechtigten Belange der Nachbarschaft.

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde wird zur Vermeidung absehbarer Streitigkeiten gebeten und es wird insbesondere die überzogenen Vorstellungen des Vorhabenträgers zu dem Verwaltungsgebäude nochmals kritisch zu hinterfragen und die Planung insoweit dem tatsächlichen Bedarf und der umgebenden Bebauung anzupassen. Am Ende wird es nicht die Unternehmensgruppe Dr. Mirski, sondern die Gemeinde sein, die den Inhalt der Planung im Verfahren zu verantworten hat.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die erhobenen Einwendungen werden teils als unzutreffend zurückgewiesen, veranlassen teils aber auch eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

Zu Ziff. 2.1 der Stellungnahme:

Vorliegend wird kein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Infolgedessen ist unerheblich, ob eine Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB in Rede steht. Von Bedeutung ist jedoch, dass es sich bei der überplanten Fläche im Wesentlichen um eine Fläche handelt, die im Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 1“ bereits als Bauland (WA) festgesetzt ist und teilweise auch gemäß dieser Festsetzung bebaut und genutzt wurde. Vor diesem Hintergrund wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Wesentlichen keine bislang unbeplante und ungenutzte Fläche im Außenbereich in Anspruch genommen, so dass der Bebauungsplan dem Ziel der Nachverdichtung und des Bodenschutzes Rechnung trägt. Zwar wird das Bauland durch den Bebauungsplan vergrößert. Diese Vergrößerung hält sich aber mit ca. 1.363 m² in Grenzen und fällt um ein Vielfaches geringer aus als eine Neuinanspruchnahme von bislang unbeplanten und ungenutzten Flächen im Außenbereich an einem anderen Standort. Soweit sich das Plangebiet nach Norden über die Vergrößerung des Baulandes hinaus in den Außenbereich erstreckt, handelt es sich hierbei um eine Ausgleichsfläche, die nach dem Bebauungsplan ökologisch aufzuwerten ist.

Zum Baumfall bedarf es nicht zwingend einer Festsetzung, da der Konflikt zwischen der planungsrechtlichen Zulassung der Bebauung nahe dem Waldrand und der Gefährdung durch Baumstürze mittels einer Gefahreneinschätzung der Bauaufsichtsbehörde zuverlässig geklärt werden kann (vgl. VGH München, Beschluss vom 27.09.2021 – 1 NE 21.1820). Um der Gefahr des Baumfalls aber bereits auf der Ebene des Bebauungsplans bestmöglich zu begegnen, ist nach der Öffentlichkeitsbeteiligung die folgende Festsetzung neu in den Bebauungsplan aufgenommen worden: „Soweit Gebäude innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Baumfallzone errichtet werden, sind diese baumfallsicher auszuführen“. Die vom VGH München in seiner vorgenannten Entscheidung geäußerten Bedenken zu baumfallbezogenen Festsetzungen sind vorliegend nicht einschlägig, da ein

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, für den § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB gilt. Zwar wäre für das geplante Seniorenheim ein Standort wünschenswert gewesen, bei dem von vornherein jeglicher Baumfall ausgeschlossen ist. Da zum einen jedoch kein anderer Standort im Gemeindegebiet zur Verfügung steht, der sich im Hinblick auf die Zielsetzung der Nachverdichtung und die Flächenverfügbarkeit ebenso eignet, und zum anderen das Baumfallrisiko mit den entsprechenden baulichen Vorkehrungen beherrschbar ist, wird an dem vorgesehenen Standort festgehalten. Dafür spricht auch, dass die Nähe des Waldes mit Vorteilen für die Bewohner des Seniorenheims verbunden ist. Zu denken ist etwa an die gute Luftqualität und vor allem an den Blick in die nahe Natur. Hinzu kommt, dass die Ausgleichsmaßnahmen zu einer Stabilisierung des Waldrandes führen (siehe Seite 30 der Begründung). Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen (Bereich Forsten) hat im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung mit Stellungnahme vom 23.11.2021 mitgeteilt, dass die forstwirtschaftlichen Belange durch die angepasste Bauleitplanung vollumfänglich berücksichtigt worden sind und keine Einwände mehr bestehen. Die von den Einwendern zitierte Entscheidung des VGH München vom 10.08.2001 führt zu keinem anderen Abwägungsergebnis. Denn zum einen hat sich das Gericht in dieser Entscheidung ausschließlich mit der Frage befasst, ob im entschiedenen Fall eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden durfte, und nicht etwa festgestellt, dass die Festsetzung eines Baufensters innerhalb einer Baumfallzone in einem Bebauungsplan unzulässig ist. Zum anderen hatte das Forstamt im entschiedenen Fall erhebliche Bedenken, was vorliegend nicht der Fall ist. Ebenso wenig steht die von den Einwendern zitierte Entscheidung des VGH München vom 18.06.1997 der Aufstellung des Bebauungsplans entgegen. Diese Entscheidung hatte ebenfalls keinen Bebauungsplan zum Gegenstand, sondern den Inhalt einer Haftungsverzichtserklärung und die Frage, ob durch diese im Einzelfall planungsrechtliche Bedenken gegen die Nähe eines Gebäudes zu angrenzendem Wald ausgeräumt werden können. Vorliegend steht aber keine Haftungsverzichtserklärung in Rede, sondern die Aufstellung eines Bebauungsplans. Für das vorliegende Bauleitplanverfahren stützt sich die Gemeinde daher auf die oben genannte Entscheidung des VGH München vom 27.09.2021.

Die Behauptung der Einwender, der Bebauungsplan diene allein der Befriedigung privater und wirtschaftlicher Interessen des Vorhabenträgers, ist unzutreffend. Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, 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

Gemeinde Bischofsmais – Landkreis Regen

Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld Erweiterung 1“ Änderung gemäß Deckblatt Nr. 4, fortgeführt unter der Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

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.

Zu 2.2.1 der Stellungnahme:

Der Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 1“ soll nicht mehr geändert, sondern stattdessen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Bauleitplanverfahren wird unter der folgenden Bezeichnung fortgeführt: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“. Der Geltungsbereich bleibt unverändert. Ebenso wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterhin das Ziel verfolgt, Baurecht für ein Seniorenheim und ein zugehöriges Verwaltungsgebäude zu schaffen.

Zu 2.2.2 der Stellungnahme:

An der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird nicht festgehalten. Stattdessen wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ohne allgemeine Festsetzung der Nutzung nach § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt.

Zu 2.2.3 der Stellungnahme:

Damit sich die neuen Nutzungen möglichst harmonisch in die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen, die durch eine aufgelockerte Wohnbebauung gekennzeichnet ist, 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 ist das größere der beiden Gebäude – das Seniorenheim – nach Norden und somit möglichst weit von der Nachbarbebauung zurückgesetzt worden. Hinzu kommt, dass der östlich angrenzende Nachbar mit der Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen einen besonderen Sichtschutz erhält.

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Um sicherzustellen, dass die Nachbarschaft keinen unzumutbaren Belastungen ausgesetzt wird, sind darüber hinaus ein schalltechnischer Bericht von der GeoPlan GmbH, eine Verkehrsuntersuchung von der Bernard Gruppe ZT GmbH und eine Verschattungsstudie von Gutthann HIW Architekten eingeholt worden. Nach dem schalltechnischen Bericht werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium eingehalten. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verwirklichung des Vorhabens aus Sicht der Verkehrsabwicklung nichts entgegensteht und insbesondere der Knotenpunkt Ginselsrieder Straße/Schochertweg auch nach der Verwirklichung des Vorhabens noch eine gute bis sehr gute Leistungsfähigkeit aufweisen wird. Die Verschattungsstudie zeigt anschaulich auf, dass die Nachbarschaft durch das Vorhaben keiner unzumutbaren Verschattung ausgesetzt wird. Dies liegt vor allem daran, dass sich die Wohnhäuser der Nachbarn primär südlich und östlich des Vorhabens befinden und sich das Vorhaben in Anbetracht des Sonnenverlaufs (im Osten aufgehend, über den Süden steigend, im Westen untergehend) somit eher selten zwischen der Sonne und den Wohnhäusern befindet.

Eine erdrückende Wirkung kann das Vorhaben von vornherein nicht entfalten und insbesondere kein erdrückendes Gefühl des Eingespartseins vermitteln. Denn drei der vier Seiten der Wohnhäuser der Nachbarn sind jeweils nicht zum Vorhaben ausgerichtet. Darüber hinaus 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. Zwischen dem Vorhaben und den südlich gelegenen Nachbarn befindet sich zudem noch eine öffentliche Straße, die für noch mehr Abstand sorgt.

Ein Parksuchverkehr ist nicht zu befürchten, da die notwendigen Stellplätze im Plangebiet nachgewiesen werden.

Vor diesem Hintergrund kann keine Rede davon sein, dass der Nachbarschaft vorhabenbedingte Belastungen in unverträglichem Umfang aufgebürdet würden, die Bedeutung des privaten Eigentums in der Nachbarschaft nicht hinreichend berücksichtigt worden oder das Vorhaben unzumutbar sei. Ebenso wenig bestehen Zweifel daran, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.