

Interessengemeinschaft Schochertweg
Antonia & Dr. Klaus Hofmann, Gabriela & Dr. Norbert Böhm,
Carola & Roland Mader, Susanne Mader-Speth

Schochertweg 9

94253 Bischofsmais



Bischofsmais, den 05.10.2021

Änderung des Bebauungsplans „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 1“ durch Deckblatt Nr.4

Sehr geehrter Herr Nirschl,
sehr geehrter Herr Mirski,
sehr geehrter Herr Penzkofer,

um den Bau eines Seniorenheims in Bischofsmais zu realisieren, führt die Gemeinde Bischofsmais gerade ein Verfahren zur Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplans „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 1“ durch Deckblatt Nr. 4 durch. Die Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der öffentlichen Auslegung ihre Stellungnahmen bereits abgegeben.

Leider erfolgten diese Stellungnahmen für uns auf Basis einer lückenhaften, widersprüchlichen und irreführenden Informationsgrundlage, da die Unterlagen der Gemeinde Bischofsmais nicht alle für die Beurteilung relevanten Fakten enthalten. Diesen Eindruck erwecken auch Medienberichte der Passauer Neuen Presse und des Niederbayern TV sowie die Aussagen der Verantwortlichen selbst.

Konkret gibt es folgende Diskrepanzen:

1. Die Mirski-Gruppe plant laut Medienberichten und laut Aussagen der Verantwortlichen die Verlagerung der Hauptverwaltung der Gruppe auf das Gelände in Bischofsmais. Diese Information fehlt in den Unterlagen zur Deckblattänderung Nr. 4. In den ergänzenden Textlichen Festsetzungen ist lediglich von „Anlagen für Verwaltungen, die für Nutzungen gem. § 4 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO erforderlich sind“ die Rede. Laut § 4 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke – also das Pflegeheim – erlaubt. Die Textlichen Festsetzungen schreiben also aus unserer Sicht vor, dass die Verwaltung nur in dem Rahmen zulässig ist, wie sie für die Verwaltung der Pflegeeinrichtung in Bischofsmais erforderlich ist und nicht für die Hauptverwaltung der Unternehmensgruppe. Die Unternehmensgruppe Mirski betreibt derzeit fünf Seniorenzentren an den Standorten Ruhmannsfelden, Teisnach, Ringelai und Kirchberg. Ein weiteres in Lalling befindet sich im Bau. Die Verwaltung hätte damit einen überörtlichen Bezug und würde nicht mehr nur der Verwaltung der „Nutzungen gem. § 4 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO“ dienen.

2. Im Hinblick auf die Höhe der Gebäude weicht das geplante Verwaltungsgebäude extrem von der bestehenden Bebauung ab. Das direkt an den Schochertweg angrenzende WA 2, in dem das Verwaltungsgebäude errichtet werden soll, ermöglicht eine Bebauung mit einer max. Wandhöhe an der Traufe von 6,80 m. Dabei ist wesentlich, dass der Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe irrenführenderweise bei 707 m ü. NN liegt. Aus den Geländeschnitten wird deutlich, dass sich dieser Höhenbezugspunkt weiter oben auf dem zu bebauenden Hang befindet. Da das geplante Verwaltungsgebäude talseitig auf einer Höhe von 703 m ü. NN beginnt, hat dies zur Folge, dass dafür talseitig eine Wandhöhe von ca. 10,80 m möglich ist. Durch die zusätzliche Regelung (Textliche Festsetzungen, 6. Gelände), dass von den zulässigen Geländehöhen um bis zu +/- 1,0 m abgewichen werden darf, **wäre sogar eine Wandhöhe von 11,80 m** erlaubt. Da ausgerechnet diese Höhenkote im Schnitt B-B fehlt, war die dann zulässige Dimension des Verwaltungsgebäudes (ca. 22 m x 24 m x 11,80 m) nicht leicht ersichtlich.

Laut Aussage der Verantwortlichen sollen in dem dreistöckigen Gebäude mit ca. 800 qm Netto-Bürofläche „nur“ 15 Verwaltungsmitarbeiter arbeiten. Dies ergibt eine heutzutage **unglaubliche** Bürofläche pro Mitarbeiter von 50 qm.

Dieses überdimensionierte Gebäude passt zudem in keiner Weise in das bestehende Umfeld und nimmt keinerlei Rücksicht auf die bestehende Bebauung (siehe Bilder in der Anlage).

3. In einem TV-Beitrag (<https://deggendorf.niederbayern.tv.de/mediathek/105549>) erwähnt Bürgermeister Nirschl die Synergieeffekte, die sich durch die Küche ergeben würden, da man sie auch für die Mittagsbetreuung der Schule nutzen könne. In den Unterlagen zur Deckblattänderung der Gemeinde Bischofsmais wird die geplante Küche aber mit keinem Wort erwähnt. Die Lärmbelastung würde dann zusätzlich steigen und ist entsprechend zu berücksichtigen.
4. In den Unterlagen zum Deckblattänderungsverfahren wird der Eindruck erweckt, es handele sich vorrangig um ein Seniorenheim, in dem leicht hilfebedürftige Menschen untergebracht werden sollen, für die die „fußläufige Anbindung“ an die Ortsmitte von „großer Bedeutung“ sei (Seite 6). In den beiden Medienberichten der PNP und Niederbayern TV wird deutlich, dass es sich tatsächlich um ein Heim mit 72 Pflegeplätzen und nur zehn Wohnungen für betreutes Wohnen handelt.

Sollte es sich doch um ein Seniorenheim handeln, soll an dieser Stelle darauf hingewiesen sein, dass Infrastruktur wie Ärzte, Apotheke, Lebensmittelmarkt im Dorfzentrum für die Bewohner nicht wirklich fußläufig erreichbar ist. Die Ortsmitte liegt ca. 550 Meter vom Plangelände entfernt und die durchschnittliche Steigung auf dem Weg beträgt ca. 7 %. Mit einer Gehhilfe wie einem Rollator wäre diese Strecke kaum zu bewältigen.

Wir bitten angesichts der aufgezeigten Widersprüche die Unterlagen zum Deckblatt Nr. 4 den aktuellen Planungen anzupassen und diese erneut öffentlich auszulegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Interessensgemeinschaft Schochertweg

Eine Kopie dieses Schreibens erhalten:

Frau Rita Röhl - Landrätin

Regierung von Niederbayern

Landratsamt Regen - Kreisbaumeister

Landratsamt Regen - Umweltamt

Gemeinderäte Bischofsmais

Anlagen:

Zwei Bilder

Bericht der Passauer Neuen Presse



Maßstabsgetreue Visualisierung des geplanten Objekts durch die Interessensgemeinschaft Schochertweg



Projektion der Interessensgemeinschaft, um die Höhe des geplanten Gebäudes vom Straßenniveau aufzuzeigen; Die Scherenbühnen wurden auf knapp 12 Meter ausgefahren.

Riesen-Bereicherung zu riesig?

Bischofsmais soll Pflegeheim bekommen – Diskussionen um Größe des Verwaltungsgebäudes

Von Benedikt Baumgartner

Bischofsmais. In Bischofsmais soll ein Pflegeheim gebaut werden. Entstanden soll es auf einer Brachfläche am Schochertweg. Die Penzkofer Bau GmbH aus Regen will den Neubau als Bauträger planen und errichten. „Das Pflegeheim soll Senioren aus Bischofsmais und der Region eine gute Betreuung und ein schönes Zuhause im Alter ermöglichen“, teilt die Pressesprecherin der Penzkofer Bau GmbH, Susanne Ebner, mit.

Geplant seien 72 Pflegeplätze und zehn Wohnungen, Aufenthaltsbereiche im Innen- und Außenbereich, ein Café für Bewohner und Besucher sowie Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher direkt auf dem Gelände. Benötigt würden außerdem zusätzliche Räume wie Schwertzimmer, Bereiche für die Pflegedienstleitung, Personalumkleiden und Technikräume.

Betrieben werde das Pflegeheim von der Dr.-Mirski-Gruppe, die unter anderem in Kirchberg, Ruhmannsfelden und Teisnach Pflegeeinrichtungen betreibt. „Die Verträge sind bereits unterschrieben“, so Ebner. Außerdem wolle die Dr.-Mirski-Gruppe ihre Hauptverwaltung auf das Gelände in Bischofsmais verlagern. Neben dem Pflegeheim soll laut Susanne Ebner deshalb ein Verwaltungsgebäude für voraussichtlich zwölf bis 15 Mitarbeiter entstehen.

Die Planungen für das Bauvorhaben stünden noch ganz



Eine Projektion der IG Schochertweg sollte veranschaulichen, wie groß das Mirski-Verwaltungsgebäude werden könnte. Doch die Planungen stehen noch ganz am Anfang. – Foto: Norbert Böhm

am Anfang, erläutert Ebner. Bis vor kurzem lief die erste Auslegung im Rahmen der Bauleitplanung. Die Fachstellen wurden beteiligt, Anlieger konnten eine Stellungnahme abgeben. Mittlerweile ist die Auslegung abgeschlossen, aber noch nicht ausgewertet. In den nächsten Wochen wird sich der Gemeinderat erneut mit dem Thema befassen. Eine zweite Auslegung wird folgen.

Dennoch regt sich bereits Kritik am Bauvorhaben. Anlieger am Schochertweg gründeten eine Interessengemeinschaft, die sich gegen die Ausmaße des Verwaltungsgebäudes aus-

drückt. „Das geplante Pflegeheim ist ausdrücklich nicht Gegenstand unseres Protests“, stellt Dr. Norbert Böhm klar, Mitglied der Interessengemeinschaft Schochertweg. Auch, dass ein Verwaltungsgebäude gebaut werden soll, ist Böhm kein Dorn im Auge. Wohl aber dessen mögliche Ausmaße. 22 Meter breit, 11,8 Meter hoch und 24 Meter tief soll das Verwaltungsgebäude werden, ist Böhm nach Ansicht der Ausläufer überzeugt. 800 Quadratmeter Bürofläche errechnete die Interessengemeinschaft aus diesen Zahlen – für weniger als 20 Mitarbeiter. „Da passt doch

etwas nicht zusammen“, meint Böhm. Er befürchtet, dass über 50 Angestellte der Dr.-Mirski-Gruppe hier angesiedelt werden sollen. Die gibt unter dem Verweis, sie sei nicht Bauweber, sondern nur zukünftiger Mieter, auf Anfrage keine Auskunft zu dem Thema.

„Was das für ein riesiger Kubus wird, das hat ja mit niederbayerischer, ländlicher Bebauung nichts zu tun“, meint Norbert Böhm. Zudem habe die Interessengemeinschaft Sorge, dass die ganze Straße zugesperrt werde von den Angestellten. „Die genannten Zahlen ste-

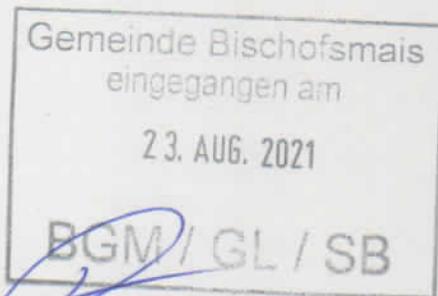
hen vorerst nur für die Größe, die gemäß dem Bebauungsplan hier möglich wäre“, beruhigt Susanne Ebner. Penzkofer Pressesprecherin. „Es geht aktuell noch nicht um den Eingabeplan für die Bebauung. Das heißt, es ist noch unklar, ob die Maße des Verwaltungsgebäudes tatsächlich so bleiben.“ Auf dem Gelände des Pflegeheims werden zudem ausreichend Parkplätze für die Mitarbeiter der Verwaltung, das Pflegepersonal und für Besucher zur Verfügung stehen, so Ebner. „Ginge es nach der Penzkofer Bau GmbH, könnte die Gemeinde am Schochertweg zum Beispiel jederzeit ein Halteverbot ausweisen, damit auf der Straße nicht geparkt wird.“

Die Interessengemeinschaft Schochertweg hat bereits Anfang August eine Projektion mit Hubwagen organisiert, um die möglichen Ausmaße des Verwaltungsgebäudes, das etwa vier Meter neben der Straße errichtet werden soll, zu verdeutlichen. Kopfschüttelnd sei die Bevölkerung wieder abgezogen, die sich die Projektion angesehen hatte, berichtet Norbert Böhm: „Auch einige Gemeinderäte sind gekommen. Nur niemand von der Partei von Bürgermeister Nirschl.“

Der Blick dem Projekt positiv entgegen: „Ein Pflegeheim ist unwahrscheinlich wichtig und wertvoll für Bischofsmais und die ganze Gemeinde. Ich kämpfe seit über fünf Jahren dafür“, beteuert Bürgermeister Walter Nirschl. Für die älteren Gemeindeglieder sei der zentrumsnahe Neubau eine „Riesen-Bereicherung“.

Susanne Mader-Speth
Unslebener Str. 11
97618 Wollbach

Gemeinde Bischofsmais
Hauptstraße 34
94253 Bischofsmais



20.08.2021

**Widerspruch: Bauleitplanung der Gemeinde Bischofsmais
Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr.1, Deckblatt Nr. 4“
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), Aktenzeichen 610-9**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die geplante Änderung des Bebauungsplans durch den oben genannten Deckblattvorentwurf der Gemeinde Bischofsmais veranlasst einige Anregungen und Bedenken.

Zunächst darf Bezug genommen werden auf die bereits mit der Unterschriftenaktion der Interessengemeinschaft Dr. Klaus Hofmann, Antonia Hofmann, Dr. Norbert Böhm, Gabriela Böhm, Max Böhm, Roland und Carola Mader und meiner Person vorgebrachten Bedenken. Diese basierten auf den Plänen, die den Anliegern am 13.10.2020 im Rahmen einer Informationsveranstaltung vorgestellt wurden.

1. Mangelnde städtebauliche Vertretbarkeit

Die geplante Bebauung weicht im Hinblick auf die Dichte der Bebauung und die Höhe der Gebäude enorm von der Struktur des heutigen Wohngebiets ab und ist damit städtebaulich nicht vertretbar.

Die bestehende Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Erd- plus maximal zwei Vollgeschossen, wie im aktuell gültigen Bebauungsplan vorgesehen, ist locker. Für das neue Projekt ist dagegen eine Bebauung mit sieben dicht gedrängten, bis zu 4-stöckigen Gebäuden vorgesehen. Durch die Höhe der Gebäude ist mit einer erheblichen Verschattung des östlich angrenzenden Grundstücks zu rechnen. Die exponierte Lage unterhalb des Grats des Schocherhügels wird darüber hinaus dazu beitragen, dass die Anlage noch wichtiger erscheint.

2. Erhöhte Lärmbelastung

Durch das geplante Objekt wird sich die Lärmbelastung für die direkten Anlieger am Schocherweg sowie für die Anwohner an der Ginselsrieder Str. zwischen Hauptstraße und Schocherweg nachhaltig erhöhen.

Zum einen sehen die vorgelegten Pläne den Bau einer Tiefgarage vor, deren Bau mutmaßlich mit Spreng- und Meißelarbeiten verbunden sein wird. Zum anderen ist durch das vorauszusehende, erhöhte Verkehrsaufkommen durch Mitarbeitende (Pflege und Verwaltung) und Lieferverkehr (Essen, Wäsche, sonstige für den Betrieb notwendige Materialien) mit einer langfristig erhöhten Lärmbelastung zu rechnen.

3. Unzureichende Verkehrsinfrastruktur

Die verkehrstechnische Erschließung des zu bebauenden Grundstücks durch eine Sackgasse ist für die vorgesehene Nutzung unzureichend.

Bei der öffentlichen Zufahrtsstraße zum Objekt am Schocherweg 7 handelt es sich um eine schmale Sackgasse. Für größere Fahrzeuge wie Lkws ist das Wenden auf der öffentlichen Gemeindestraße nur unter erheblichem Rangieraufwand möglich. Daraus folgt eine weitere Erhöhung der Lärmbelastung durch akustische Rückfahrwarnen („Rückfahrpapier“) an Lkws, die rangieren oder die Sackgasse aufgrund parkender Autos gar wieder rückwärts verlassen müssen. Darüber hinaus wird befürchtet, dass die geplante Tiefgarage nicht von allen BesucherInnen der Einrichtung genutzt wird und sich die ohnehin angespannte Parksituation am Schocherweg noch weiter verschärft.

4. Ungünstige Lage

Aufgrund seiner Lage am Hang und fernab des Ortskerns empfiehlt sich das Grundstück nicht für die vorgesehene Nutzung.

Das Gefälle des Grundstücks selbst ist für BewohnerInnen mit Gehbeschränkung/-behinderung kaum zu bewältigen. Sich vor der Haustür zu bewegen, wird demzufolge mutmaßlich für viele BewohnerInnen nicht möglich sein. Die Lage des Grundstücks abseits des Ortskerns auf einem Berg stellt zudem hohe Anforderungen an die Mobilität der BewohnerInnen des betreuten Wohnens, denn Ärzte, Zahnärzte, Apotheke, Banken und Geschäfte liegen im Zentrum von Bischofsmais. Mit dem ehemaligen Ärztehaus direkt unterhalb der Grundschule gäbe es zudem eine Standortalternative nahe dem Ortskern, die Möglichkeiten der Begegnung zwischen Jung und Alt schaffen könnte.

Während ich die Entscheidung, ein Seniorenheim in der Gemeinde Bischofsmais zu errichten grundsätzlich befürworte, haben sich meine Bedenken auf Basis des Deckblattvorentwurfs vom 30.06.2021 wie folgt konkretisiert:

Ich halte das geplante Objekt, das in zwei unterschiedlichen Bereichen (WA 1 und WA 2) errichtet werden soll, weiterhin für städtebaulich nicht vertretbar, da die Bebauung extrem von der bestehenden Bebauung abweicht. Im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 1“ ist eine Bebauung mit freistehenden Häusern (offene Bauweise) mit Erdgeschoss plus einem bzw. zwei Geschossen festgesetzt. Dementsprechend war die ca. 5.500 m² große Fläche, die im Zuge der Deckblattänderung in nördlicher Richtung um ca. 1.500 m² erweitert wird, bisher so wie die umliegenden Grundstücke mit einem Wohngebäude in privater Gartenfläche bebaut.

Zukünftig sollen im geplanten WA 1, abweichend von der offenen Bauweise, Gebäude bis zu einer Länge von 110 m errichtet werden dürfen. Diese wären damit um ein Vielfaches länger als die Häuser in der umgebenden Kleinsiedlungsstruktur. Auch im Hinblick auf die Höhe der Gebäude weicht das geplante Objekt extrem von der bestehenden Bebauung ab. Das direkt an den Schochertweg angrenzende WA 2, in dem ein Verwaltungsgebäude errichtet werden soll, ermöglicht eine Bebauung mit einer max. Wandhöhe an der Traufe von 6,80 m. Dabei ist wesentlich, dass der Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe bei 707 m ü. NN liegt. Aus den Geländeschnitten wird deutlich, dass sich dieser Höhenbezugspunkt weiter oben auf dem zu bebauenden Hang befindet. Da das geplante Verwaltungsgebäude talseitig auf einer Höhe von 703 m ü. NN beginnt, hat dies zur Folge, dass dafür talseitig eine Wandhöhe von ca. 10,80 m möglich ist. Durch die zusätzliche Regelung (Textliche Festsetzungen, 6. Gelände), dass von den zulässigen Geländehöhen um bis zu +/- 1,0 m abgewichen werden darf, wäre sogar eine Wandhöhe von 11,80 m erlaubt. Dass ausgerechnet diese Höhenkote im Schnitt B-B fehlt, ist der Transparenz des Deckblattvorentwurfs nicht gerade zuträglich.

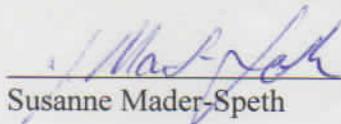
Die Dimensionen der Bebauung in WA 2 wurden durch zwei Hebebühnen, die auf ca. 12 Meter ausgefahren wurden, eindrücklich visualisiert:



Dazu kommt, dass laut Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen die Garagen zwingend in das Hauptgebäude zu integrieren sind. Straßenseitig werden deshalb überwiegend nur die anstelle einer Tiefgarage offenen Stellplätze sichtbar sein. Es liegt nahe, dass dies dazu führen wird, dass die darauf befindlichen Räume vom Straßenniveau aus als stark „überhängend“ wahrgenommen werden. Eine schonende Einbindung in die Landschaft erfolgt mit der geplanten Bebauung nicht. Auch wird sie der Anforderung eines strukturreichen Übergangs zwischen Siedlung und Freiraum nicht gerecht. Aufgrund dessen möchte ich der Behauptung, „die geplante Bebauung [bette] sich gut in die Landschaft ein und [übersteige] in Bezug auf die Höherentwicklung nicht die angrenzende Bebauung“ (S. 6, Deckblattvorentwurf) vehement widersprechen.

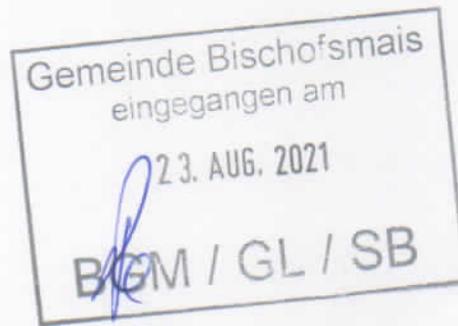
Des Weiteren ist durch das vorauszusehende höhere Verkehrsaufkommen durch Mitarbeitende und Lieferverkehr mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rechnen. Letztlich soll das zu errichtende Verwaltungsgebäude auch nicht nur die Verwaltung des geplanten Seniorenheims der Gemeinde Bischofsmais aufnehmen, sondern die gesamte Verwaltung aller Heime des zukünftigen Betreibers Dr. Mirski. Da damit das Verwaltungsgebäude nicht nur von dem für den Betrieb des Seniorenheims erforderlichen Personals aufgesucht wird, sondern die Anzahl der Mitarbeiter weit darüber hinaus gehen wird, ist die Überschreitung der Werte der TA Lärm für ein WA zu befürchten. Gerade durch die beschriebenen Auswirkungen des Verwaltungsgebäudes auf die nähere Umgebung, liegen die Voraussetzungen für die Genehmigung von Anlagen für Verwaltungen in dieser Größe meiner Einschätzung nach nicht vor. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme ist zu bejahen.

Wollbach, den 20.08.2021


Susanne Mader-Speth

Dr. Klaus und Antonia Hofmann
Schochertweg 9
94253 Bischofsmais

An die
Gemeinde Bischofsmais
Hauptstraße 34
94253 Bischofsmais



22. August 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Bischofsmais
Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr.1, Deckblatt Nr. 4“
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bürgermeister,

Widerspruch

Gegen das Bauvorhaben der Unternehmensgruppe Dr. Mirski zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes auf dem ehemaligen Neumaier-Anwesen im Schochertweg haben wir Einwände und legen fristgerecht Widerspruch ein.

Nach dem vergeblichen Versuch, im Vorfeld durch ein persönliches Gespräch mit Herrn Julian Mirski eine Änderung des Bauvorhabens hinsichtlich der Dimensionen des geplanten Verwaltungsgebäudes zu erreichen, sehen wir uns leider zu diesem Schritt gezwungen.

Begründung

Grundsätzlich wenden wir uns nicht gegen die Errichtung eines Seniorenheims in der Gemeinde Bischofsmais.

1. Das geplante Verwaltungsgebäude ist mit einer vorgesehenen Grundfläche von ca. 22 * 24 qm und einer **Höhe von über 11 m - gemessen vom Strassenniveau** - in seinen Ausmaßen erheblich überdimensioniert, verdrängt den bereits bestehenden Baubestand, den es erheblich überragt und verändert das bisherige Strassenbild. Es weist eindeutig die Merkmale eines **Geschäftsgebäudes** auf, das den Charakter einer Wohnstrasse verändert.
2. Die **im Plan angegebene Gebäudehöhe von 6,80 m ist irreführend**, da hier eine Messung vom Dachniveau der geplanten Garagen angeführt wird. In der Realität muß vom Niveau der bereits bestehenden Strasse - Schochertweg - ausgegangen werden, denn dies ergibt den optischen Eindruck, den der Bürger hat. **Die wirklich zu erwartende Gebäudehöhe liegt bei mehr als 11m!** Eine von der Firma Penzkofer erstellte **Fotomontage (s.u.) verzerrt** den zu erwartenden Aspekt und **gibt die Maße des Verwaltungsgebäudes verkleinert wieder**. Von den Anwohnern des Schochertweges war am Donnerstag, 5. August 2021, 17.00 Uhr, mit Hilfe zweier Hebebühnen eine Demonstration der wirklichen Ausmaße des geplanten Gebäudes durchgeführt worden, was eindrucksvoll in den unten angeführten Fotoaufnahmen zu erkennen ist. Die Demonstration hat gezeigt, dass **das geplante Gebäude bereits beim Einfahren in die Gemeinde am Feuerwehrhaus zu sehen sein wird**, beim Blick aus Richtung Ritzmais (Foto) zeigt sich, dass es **den jetzigen Baubestand erheblich überragen wird**.
3. Die o. g. Grundfläche von mehr als 500 qm ergibt eine Gesamtnutzungsfläche von fast 800 qm. Im Gespräch hatte Herr Mirski von einem Platzbedarf für 15 Mitarbeiter gesprochen; ist dies im Hinblick auf die immense Fläche reell? Ist nicht vielmehr zu erwarten, dass auf Grund einer in der Ausgabe des Bayerwaldboten vom 14. August d. J. erschienenen Anzeige der „ZM Gesundheitseinrichtungen GmbH“ eine erhebliche **Ausweitung der Firmenstruktur auf Personaldienstleistungen - Zeitarbeit deutschlandweit, Pflegedienstleistungen und ESSEN AUF RÄDERN mit überregionalem Operieren zu erwarten ist**. Hier ist eine **wesentlich höhere Anzahl (als 15) an Mitarbeitern zu erwarten** und mit vermehrtem Anfall von Parteienverkehr (Geschäftsm Meetings, Bewerbungsgesprächen, Lieferantenbesprechungen...) zu rechnen, was sicher die verkehrstechnische Infrastruktur des schmalen Schochertweges überfordern wird. Insbesondere wird dann das Parkplatzangebot der Unternehmensgruppe Dr. Mirski nicht mehr ausreichen, eine Beparkung des schmalen Zufahrtsweges und von privaten Flächen ist zu befürchten. Da damit das Verwaltungsgebäude nicht nur von dem für den Betrieb des Seniorenheims erforderlichen Personal aufgesucht wird, sondern die Anzahl der Mitarbeiter weit darüber hinaus gehen wird, ist die **Überschreitung der Werte der TA Lärm** für ein WA zu befürchten.
4. Gerade durch die beschriebenen **Auswirkungen des Verwaltungsgebäudes** auf die nähere Umgebung, liegen die Voraussetzungen für die Genehmigung von Anlagen für Verwaltungen in dieser Größe nicht vor. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme ist zu bejahen.

Eine schonende Einbindung in die Landschaft erfolgt mit der geplanten Bebauung nicht. Auch wird sie der Anforderung eines strukturreichen Übergangs zwischen Siedlung und Freiraum nicht gerecht.

Letztlich soll das zu errichtende Verwaltungsgebäude nicht nur die Verwaltung des geplanten Seniorenheims der Gemeinde Bischofsmais aufnehmen sondern die **gesamte Verwaltung** aller Heime des zukünftigen Betreibers **Unternehmensgruppe Dr. Mirski** und höchstwahrscheinlich auch der **ZM Gesundheitseinrichtungen GmbH, ESSEN AUF RÄDERN, der Firma ZM Personalmanagement GbR (Zeitarbeit - deutschlandweit), Pflegezentren Mirski GmbH & Co KG.**

Auf den folgenden Fotoaufnahmen sollen die Dimensionen der Bebauung des WA 2 durch zwei Hebebühnen verdeutlicht werden.

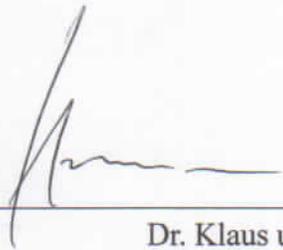


oben:
zu erwartender Aspekt des
Verwaltungsgebäudes

unten:
Fotomontage der Firma Penzkofer
mit verzerrter Perspektive

Wir bitten die Damen und Herren des Gemeinderates der Gemeinde Bischofsmais, den Sachverhalt zu prüfen und eine für das Ortsbild unseres Heimatortes förderliche Entscheidung zu treffen.

Bischofsmais, den 22. August 2021



Antonia Hofmann

Dr. Klaus u. Antonia Hofmann





Anblick der Hebebühnen aus
Richtung Ritzmais zur
Demonstration der
Gebäudedimensionen



Anzeige

Neue Pflegeeinrichtungsgruppe ZM Gesundheitseinrichtungen GmbH



Die Geschäftsführer Sabrina Zachskorn und Julian Mirski der ZM Gesundheitseinrichtungen GmbH.
– Foto: Privat

Kirchberg LW. Im August 2021 folgt nun die Firmengründung der ZM Gesundheitseinrichtungen GmbH. Um die Pflege im Landkreis Regen und Umgebung zu sichern, wird auch diese Firma in der Zukunft mehrere Pflegeeinrichtungen in Südbayern betreiben. Die Geschäftsführung

übernehmen Herr Julian Mirski und Frau Sabrina Zachskorn. Beide gründeten bereits im Januar 2021 die Firma ZM Personalmanagement GbR. Hier handelt es sich um eine Zeitarbeitsfirma, die hochqualifizierte Pflegefachkräfte und Pflegefachhelfer an andere Pflegeeinrichtungen in ganz Deutschland vermittelt.

Starker und erfahrener Partner ist die Unternehmensgruppe Dr. Mirski. Unter Leitung des Geschäftsführers, Herrn Julian Mirski, betreibt die Firma Pflegezentren Mirski GmbH & Co. KG in den Landkreisen Regen und Freyung-Grafenau bereits 5 stationäre Pflegeeinrichtungen mit aktuell ca. 400 Mitarbeitern.

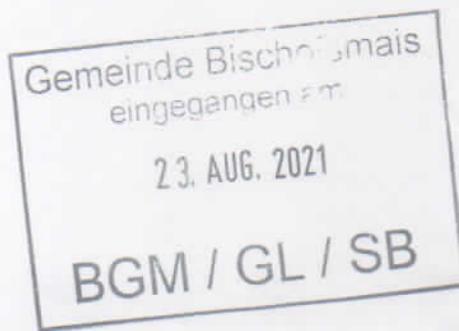
Alle Häuser bieten Kurzzeit- und Verhinderungspflege, sowie eine vollstationäre Pflege an. Die individuelle Pflege und Betreuung der Senioren wird an den jeweiligen Pflegegrad angepasst. Immer steht der Bewohner im Mittelpunkt.

Der Lieferservice „Essen auf Rädern“ wird von der llesigen Bevölkerung sehr geschätzt. Ebenso werden Kindergärten und Schulen von den Hauptküchen in Teisnach und Ringelai aus beliefert.

Die Unternehmen ZM Gesundheitseinrichtungen und Dr. Mirski wachsen und bieten krisensichere Jobs in Heimatnähe. – bbr

 **zm**
gesundheits
einrichtungen

Roland und Carola Mader
Dietersheimer Str. 14d
85375 Neufahrn
und
Schochertweg 6
94253 Bischofsmais



Gemeinde Bischofsmais
Hauptstraße 34
94253 Bischofsmais

21.08.2021

**Widerspruch: Bauleitplanung der Gemeinde Bischofsmais
Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr.1, Deckblatt Nr. 4“
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), Aktenzeichen 610-9**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die geplante Änderung des Bebauungsplans durch den oben genannten Deckblattvorentwurf der Gemeinde Bischofsmais veranlasst uns zu einigen Anregungen und Bedenken.

Während wir die Entscheidung, ein Seniorenheim in der Gemeinde Bischofsmais zu errichten grundsätzlich befürworten, haben wir folgende Anmerkungen und Bedenken zum aktuell vorliegenden Deckblattentwurf Nr. 4:

Wir halten das geplante Objekt, das in zwei unterschiedlichen Bereichen (WA 1 und WA 2) errichtet werden soll, für städtebaulich nicht vertretbar, da die Bebauung extrem von der bestehenden Bebauung abweicht. Im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 1“ ist eine Bebauung mit freistehenden Häusern (offene Bauweise) mit

Erdgeschoss plus einem bzw. zwei Geschossen festgesetzt. Dementsprechend war die ca. 5.500 m² große Fläche, die im Zuge der Deckblattänderung in nördlicher Richtung um ca. 1.500 m² erweitert wird, bisher so wie die umliegenden Grundstücke mit einem Wohngebäude in privater Gartenfläche bebaut.

Zukünftig sollen im geplanten WA 1, abweichend von der offenen Bauweise, Gebäude bis zu einer Länge von 110 m errichtet werden dürfen. Diese wären damit um ein Vielfaches länger als die Häuser in der umgebenden Kleinsiedlungsstruktur. Auch im Hinblick auf die Höhe der Gebäude weicht das geplante Objekt extrem von der bestehenden Bebauung ab. Das direkt an den Schochertweg angrenzende WA 2, in dem ein Verwaltungsgebäude errichtet werden soll, ermöglicht eine Bebauung mit einer max. Wandhöhe an der Traufe von 6,80 m. Dabei ist wesentlich, dass der Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe bei 707 m ü. NN liegt. Aus den Geländeschnitten wird deutlich, dass sich dieser Höhenbezugspunkt weiter oben auf dem zu bebauenden Hang befindet. Da das geplante Verwaltungsgebäude talseitig auf einer Höhe von 703 m ü. NN beginnt, hat dies zur Folge, dass dafür talseitig eine Wandhöhe von ca. 10,80 m möglich ist. Durch die zusätzliche Regelung (Textliche Festsetzungen, 6. Gelände), dass von den zulässigen Geländehöhen um bis zu +/- 1,0 m abgewichen werden darf, wäre sogar eine Wandhöhe von 11,80 m erlaubt. Dass ausgerechnet diese Höhenkote im Schnitt B-B fehlt, ist der Transparenz des Deckblattvorentwurfs nicht gerade zuträglich.

Die Dimensionen der Bebauung in WA 2 wurden durch zwei Hebebühnen, die auf ca. 12 Meter ausgefahren wurden, eindrücklich visualisiert:



Dazu kommt, dass laut Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen die Garagen zwingend in das Hauptgebäude zu integrieren sind. Straßenseitig werden deshalb überwiegend nur die anstelle einer Tiefgarage offenen Stellplätze sichtbar sein. Es liegt nahe, dass dies dazu führen wird, dass die darauf befindlichen Räume vom Straßenniveau aus als stark „überhängend“ wahrgenommen werden. Eine schonende Einbindung in die Landschaft erfolgt mit der geplanten Bebauung nicht. Auch wird sie der Anforderung eines strukturreichen Übergangs zwischen Siedlung und Freiraum nicht gerecht. Aufgrund dessen möchten wir der Behauptung, „die geplante Bebauung bette sich gut in die Landschaft ein und übersteige in Bezug auf die Höhe-

rentwicklung nicht die angrenzende Bebauung“ (S. 6, Deckblattvorentwurf) vehement widersprechen.

Des Weiteren ist durch das vorherzusehende immens erhöhte Verkehrsaufkommen durch Mitarbeiter, Lieferverkehr und sonstigem Parteienverkehr mit einer erhöhten Lärm- und Verkehrsbelastung zu rechnen. Letztlich soll das zu errichtende Verwaltungsgebäude auch nicht nur die Verwaltung des geplanten Seniorenheims der Gemeinde Bischofsmais aufnehmen, sondern die gesamte Verwaltung aller Heime des zukünftigen Betreibers Dr. Mirski. Da damit das Verwaltungsgebäude nicht nur von dem für den Betrieb des Seniorenheims erforderlichen Personals aufgesucht wird, sondern die Anzahl der Mitarbeiter weit darüber hinaus gehen wird, ist die Überschreitung der Werte der TA Lärm für ein WA zu befürchten. Gerade durch die beschriebenen Auswirkungen des Verwaltungsgebäudes auf die nähere Umgebung, liegen die Voraussetzungen für die Genehmigung von Anlagen für Verwaltungen in dieser Größe meiner Einschätzung nach nicht vor. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme ist zu bejahen.

Bischofsmais, den 21.08.2021

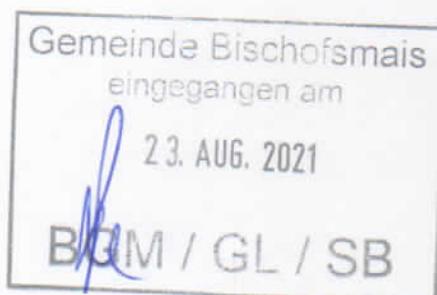
Roland Mader Carola Mader

Roland und Carola Mader

Roland un Carola Mader
Deitersheimer Str. 14d
85375 Neufahrn
und
Schochertweg 6
94253 Bischofsmais

Neufahrn, 23.08.2021

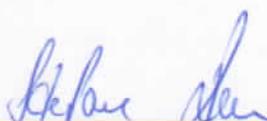
An die
Gemeinde Bischofsmais
Hauptstraße 34
94253 Bischofsmais



**Widerspruch: Bauleitplanung der Gemeinde Bischofsmais
Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 1, Deckblatt Nr. 4“
Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB), Az: 610-9**

Die Gemeinde Bischofsmais bestätigt, den oben genannten Widerspruch am 23.08.2021 erhalten zu haben.

Bischofsmais, 23.08.2021



Gemeinde Bischofsmais

Gabriela Bode-Böhm
Dr. Norbert Böhm
Schochertweg 8
94253 Bischofsmais



Gemeinde Bischofsmais
Hauptstraße 34
94253 Bischofsmais

21.08.2021

Widerspruch: Bauleitplanung der Gemeinde Bischofsmais

Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr.1, Deckblatt Nr. 4“

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), Aktenzeichen 610-9

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die geplante Änderung des Bebauungsplans durch den oben genannten Deckblattvorentwurf der Gemeinde Bischofsmais finden wir in der derzeitigen Form als unangemessen, sodass wir mit diesem Schreiben unsere Einwände darlegen wollen.

Ausdrücklich richten sich unsere Einwände nicht gegen das Seniorenheim, sondern gegen das überdimensionierte Verwaltungsgebäude, obwohl wir die Platzwahl für beide Projekte für sehr unglücklich halten.

Wir denken, dass das geplante Objekt, das in zwei unterschiedlichen Bereichen (WA 1 und WA 2) errichtet werden soll, aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar ist. Die geplanten Gebäude weichen extrem von der bestehenden Bebauung ab. Im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 1“ ist eine Bebauung mit freistehenden Häusern (offene Bauweise) mit Erdgeschoss plus einem bzw. zwei Geschossen festgesetzt.

Zukünftig sollen im geplanten WA 1, abweichend von der offenen Bauweise, Gebäude bis zu einer Länge von 110 m errichtet werden dürfen. Diese wären damit um ein Vielfaches länger als die Häuser in der umgebenden Kleinsiedlungsstruktur. Auch im Hinblick auf die Höhe der

Gebäude weicht das geplante Objekt extrem von der bestehenden Bebauung ab. Das direkt an den Schochertweg angrenzende WA 2, in dem ein Verwaltungsgebäude errichtet werden soll, ermöglicht eine Bebauung mit einer max. Wandhöhe an der Traufe von 6,80 m. Dabei ist wesentlich, dass der Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe bei 707 m ü. NN liegt. Aus den Geländeschnitten wird deutlich, dass sich dieser Höhenbezugspunkt weiter oben auf dem zu bebauenden Hang befindet. Da das geplante Verwaltungsgebäude talseitig auf einer Höhe von 703 m ü. NN beginnt, hat dies zur Folge, dass dafür talseitig eine Wandhöhe von ca. 10,80 m möglich ist. Durch die zusätzliche Regelung (Textliche Festsetzungen, 6. Gelände), dass von den zulässigen Geländehöhen um bis zu +/- 1,0 m abgewichen werden darf, wäre sogar eine Wandhöhe von 11,80 m erlaubt.

Dass ausgerechnet diese Höhenkote im Schnitt B-B fehlt, dürfte in diesem Zusammenhang u.E. eine bewusste Maßnahme zur Verschleierung der wahren Bauhöhe des Verwaltungsbaues darstellen.

Dies zeigten auch die Reaktionen der Mehrheit der Besucher, die am 5.8. zu an den Schochertweg kamen. Zur Demonstration der wahren Dimensionen hatten wir zwei Hubwägen geordert und mit Flatterbändern die Höhe des geplanten Gebäudes WA2 dargestellt. Die Besucher waren schockiert.

Was uns zusätzlich stutzig macht, ist die horizontale Ausdehnung des Verwaltungsbaus. Stolze 22 m breit und hangwärts 24 m lang. Ergibt bei zwei Vollgeschossen mindestens 800 qm Bürofläche. Der Verdacht drängt sich auf, dass die avisierte Mitarbeiterzahl von unter 20 nur vorgeschoben ist und sich bald nach der Fertigstellung wohl locker verdoppeln oder gar verdreifachen dürfte. Betriebswirtschaftlich würde dieser (wohlgemerkt:) Verdacht auf jeden Fall Sinn machen.

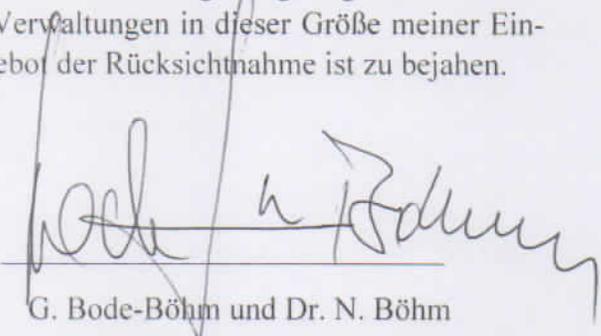
Dann aber stellt sich sofort die Frage nach den notwendigen Parkplätzen. Wie man den „Vorplanungs-Unterlagen“ entnehmen kann, ist die Parkplatzvorhaltung auf dem Penzkofer-Gelände schon jetzt als eher dürftig anzusehen. Bei 20 bis 40 weiteren Mitarbeitern der Firma Mirski wäre sie aber absolut katastrophal. Von der nochmals zusätzlichen Verkehrsbelastung am Schochertweg ganz zu schweigen (siehe auch weiter unten im Schreiben).

Dazu kommt, dass laut Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen die Garagen zwingend in das Hauptgebäude zu integrieren sind. Straßenseitig werden deshalb überwiegend nur die anstelle einer Tiefgarage offenen Stellplätze sichtbar sein. Es liegt nahe, dass dies dazu führen wird, dass die darauf befindlichen Räume vom Straßenniveau aus als stark „überhängend“ wahrgenommen werden. Eine schonende Einbindung in die Landschaft erfolgt mit der geplanten Bebauung nicht. Auch wird sie der Anforderung eines strukturreichen Übergangs zwischen Siedlung und Freiraum nicht gerecht. Aufgrund dessen möchten wir der Behauptung, „die geplante Bebauung [bette] sich gut in die Landschaft ein und [übersteige] in Bezug auf die Höherentwicklung nicht die angrenzende Bebauung“ (S. 6, Deckblattvorentwurf) vehement widersprechen.

Des Weiteren ist durch das vorherzusehende stark erhöhte Verkehrsaufkommen durch Mitarbeiter, Lieferverkehr und sonstigem Parteienverkehr mit einer erhöhten Lärm- und Verkehrsbelastung zu rechnen. Letztlich soll das zu errichtende Verwaltungsgebäude auch nicht nur die Verwaltung des geplanten Seniorenheims der Gemeinde Bischofsmais aufnehmen, sondern die gesamte Verwaltung aller Heime des zukünftigen Betreibers Dr. Mirski. Da damit das Verwaltungsgebäude nicht nur von dem für den Betrieb des Seniorenheims erforderlichen Personals

aufgesucht wird, sondern die Anzahl der Mitarbeiter weit darüber hinaus gehen wird, ist die Überschreitung der Werte der TA Lärm für ein WA zu befürchten. Gerade durch die beschriebenen Auswirkungen des Verwaltungsgebäudes auf die nähere Umgebung, liegen die Voraussetzungen für die Genehmigung von Anlagen für Verwaltungen in dieser Größe meiner Einschätzung nach nicht vor. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme ist zu bejahen.

Bischofsmais, den 21.08.2021


G. Bode-Böhm und Dr. N. Böhm