

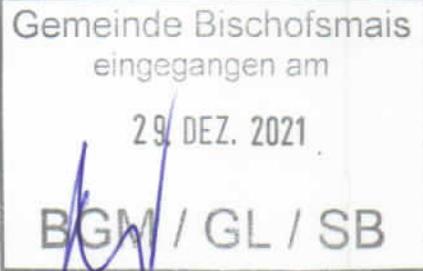
**vorab per Telefax: 0 9920 / 9404-40**

Gemeinde Bischofsmais

**Herrn Ersten Bürgermeister Walter Nirschl**

Hauptstraße 34

94253 Bischofsmais



Unser Zeichen:  
31/sf – 1072/20-L

Tel.: 089/  
29058-131

Fax: 089/  
29058-209

E-Mail:  
schmid@rae-labbe.de

Datum:  
23.12.2021

**Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 1“, Gemeinde Bischofsmais, Landkreis Regen;  
hier: Einwendungen im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Nirschl,  
sehr geehrter Herr Loibl,  
sehr geehrte Damen und Herren,

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

übernommen haben.

Labbé & Partner mbB  
Rechtsanwälte  
Sitz München  
AG München PR 86 I

**Rechtsanwälte**

Walter Labbé  
Moritz März  
Anton Wald  
Dr. Helmut Wölfel  
Dr. Hans Neumeier  
Herbert Kaltenegger  
Dr. Wolfgang Leitner  
Thomas Wille  
Kerstin Feiler  
Dr. Patrick Bühring  
Dr. Werner Pauker  
Gerhard Schmid  
Sebastian Heidorn  
Sabrina Belhomme  
Veronika Temme  
Marie-Therese Goldmann  
Dr. Clemens Demmer  
Maximilian Forster

in Zusammenarbeit mit:  
**Sachverständiger**  
Karl Oberhauser

Theatinerstraße 33  
80333 München

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:

#### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m 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 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 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 Abwägungsgebote, 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 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, Ur. 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, 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 Vorha-

ben (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.

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, ob 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 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 m<sup>2</sup> 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 wirtschaftlich optimalen Ausnutzung des Grundstücks in unververtretbarem 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.

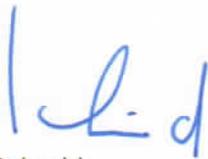
Unsere Mandanten wenden sich nicht grundsätzlich gegen eine Neubebauung des planungsgegenständlichen Grundbesitzes. Unsere Mandanten bestehen aber auf einer der örtlichen Gegebenheiten angemessenen Bebauung und auf die hinreichende Berücksichtigung der berechtigten Belange der Nachbarschaft.

Die Gemeinde wird zur Vermeidung absehbarer Streitigkeiten gebeten und es wird

beantragt,

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.

Mit freundlichen Grüßen



Schmid  
Rechtsanwalt

Anlagen:

- Luftbildaufnahme Bestandsbebauung mit Visualisierung der geplanten Bebauung
- Schreiben vom 20.08.21 (Susanne Mader-Speth)
- Schreiben vom 21.08.21 (Dr. Norbert und Gabriela Böhm)
- Schreiben vom 21.08.21 (Roland und Carola Mader)
- Schreiben vom 22.08.21 (Dr. Klaus und Antonia Hofmann)

Vollmacht

Den Rechtsanwälten Labbé & Partner mbB, Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Berufshaftung, mit Sitz in München, AG München (PR 861), Walter Labbé, Moritz März, Anton Wald, Ludwig O. Seitz, Dr. Helmut Wölfel, Dr. Hans Neumeier, Herbert Kaltenecker, Dr. Wolfgang Leitner, Thomas Wille, Kerstin Feiler, Dr. Patrick Bühring, Dr. Werner Pauker, Gerhard Schmid, Sebastian Heidorn, Sabrina Belhomme, Andreas Königbauer, Dr. Clemens Demmer, Veronika Temme, Marie-Therese Goldmann und Maximilian Forster, Theatinerstraße 33, 80333 München, Tel.: 089/290580, wird hiermit

in Sachen Dr. Norbert und Gabriela Böhm, Schochertweg 8, 94253 Bischofsmais

gegen Gemeinde Bischofsmais, Pflegezentren Mirski GmbH & Co. KG,  
Penzkofer Bau GmbH

wegen Neubau einer Pflegeeinrichtung mit Verwaltungsgebäude auf  
Fl.Nr. 131 Gemarkung Bischofsmais,  
insbesondere Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-  
Erweiterung Nr. 1“

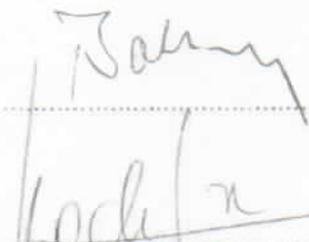
Vollmacht erteilt.

Die Vollmacht ermächtigt zu allen die Angelegenheit betreffenden Handlungen, vor allem auch zur Vornahme und Entgegennahme von Zustellungen, zur Abgabe von Willenserklärungen und zur Erteilung einer Untervollmacht. Die Vollmacht ermächtigt nicht zur Erhebung einer Klage, zur Einlegung von Rechtsmitteln oder zu Prozesshandlungen irgendwelcher Art.

Die bevollmächtigten Rechtsanwälte sind zum Empfang von Zahlungen, Wertsachen und Urkunden und insbesondere zum Empfang von zu erstattenden Kosten berechtigt.

Sofern keine Honorarvereinbarung besteht, werden die Anwaltskosten nach dem RVG und dem Gegenstandswert abgerechnet.

BISCHOFSM AIS, den 12.12.21

  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

Vollmacht

Den Rechtsanwälten Labbé & Partner mbB, Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Berufshaftung, mit Sitz in München, AG München (PR 861), Walter Labbé, Moritz März, Anton Wald, Ludwig O. Seitz, Dr. Helmut Wölfel, Dr. Hans Neumeier, Herbert Kaltenegger, Dr. Wolfgang Leitner, Thomas Wille, Kerstin Feiler, Dr. Patrick Bühring, Dr. Werner Pauker, Gerhard Schmid, Sebastian Heidorn, Sabrina Belhomme, Andreas Königbauer, Dr. Clemens Demmer, Veronika Temme, Marie-Therese Goldmann und Maximilian Forster, Theatinerstraße 33, 80333 München, Tel.: 089/290580, wird hiermit

in Sachen Dr. Klaus und Antonia Hofmann, Schochertweg 9, 94253 Bischofsmais

gegen Gemeinde Bischofsmais, Pflegezentren Mirski GmbH & Co. KG,  
Penzkofer Bau GmbH

wegen Neubau einer Pflegeeinrichtung mit Verwaltungsgebäude auf  
Fl.Nr. 131 Gemarkung Bischofsmais,  
insbesondere Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-  
Erweiterung Nr. 1“

Vollmacht erteilt.

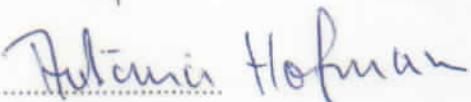
Die Vollmacht ermächtigt zu allen die Angelegenheit betreffenden Handlungen, vor allem auch zur Vornahme und Entgegennahme von Zustellungen, zur Abgabe von Willenserklärungen und zur Erteilung einer Untervollmacht. Die Vollmacht ermächtigt nicht zur Erhebung einer Klage, zur Einlegung von Rechtsmitteln oder zu Prozesshandlungen irgendwelcher Art.

Die bevollmächtigten Rechtsanwälte sind zum Empfang von Zahlungen, Wertsachen und Urkunden und insbesondere zum Empfang von zu erstattenden Kosten berechtigt.

Sofern keine Honorarvereinbarung besteht, werden die Anwaltskosten nach dem RVG und dem Gegenstandswert abgerechnet.

Bischofsmais, den 12.12.11

.....  


.....  


(Unterschrift)

Az.:31/sf - 1072/20

Vollmacht

Den Rechtsanwälten Labbé & Partner mbB, Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Berufshaftung, mit Sitz in München, AG München (PR 861), Walter Labbé, Moritz März, Anton Wald, Ludwig O. Seitz, Dr. Helmut Wölfel, Dr. Hans Neumeier, Herbert Kaltenecker, Dr. Wolfgang Leitner, Thomas Wille, Kerstin Feiler, Dr. Patrick Bühring, Dr. Werner Pauker, Gerhard Schmid, Sebastian Heidorn, Sabrina Belhomme, Andreas Königbauer, Dr. Clemens Demmer, Veronika Temme, Marie-Therese Goldmann und Maximilian Forster, Theatinerstraße 33, 80333 München, Tel.: 089/290580, wird hiermit

in Sachen Roland und Carola Mader, Dietersheimer Straße 14 d, 85375 Neufahrn  
gegen Gemeinde Bischofsmais, Pflegezentren Mirski GmbH & Co. KG,  
Penzkofer Bau GmbH  
wegen Neubau einer Pflegeeinrichtung mit Verwaltungsgebäude auf  
Fl.Nr. 131 Gemarkung Bischofsmais,  
insbesondere Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-  
Erweiterung Nr. 1“

Vollmacht erteilt.

Die Vollmacht ermächtigt zu allen die Angelegenheit betreffenden Handlungen, vor allem auch zur Vornahme und Entgegennahme von Zustellungen, zur Abgabe von Willenserklärungen und zur Erteilung einer Untervollmacht. Die Vollmacht ermächtigt nicht zur Erhebung einer Klage, zur Einlegung von Rechtsmitteln oder zu Prozesshandlungen irgendwelcher Art.

Die bevollmächtigten Rechtsanwälte sind zum Empfang von Zahlungen, Wertsachen und Urkunden und insbesondere zum Empfang von zu erstattenden Kosten berechtigt.

Sofern keine Honorarvereinbarung besteht, werden die Anwaltskosten nach dem RVG und dem Gegenstandswert abgerechnet.

Neufahrn, den 13.12.21

R. Mader

C. Mader

(Unterschrift)

Az.:31/sf - 1072/20

**Vollmacht**

Den Rechtsanwälten Labbé & Partner mbB, Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Berufshaftung, mit Sitz in München, AG München (PR 861), Walter Labbé, Moritz März, Anton Wald, Ludwig O. Seitz, Dr. Helmut Wölfel, Dr. Hans Neumeier, Herbert Kaltenegger, Dr. Wolfgang Leitner, Thomas Wille, Kerstin Feiler, Dr. Patrick Bühring, Dr. Werner Pauker, Gerhard Schmid, Sebastian Heidorn, Sabrina Belhomme, Andreas Königbauer, Dr. Clemens Demmer, Veronika Temme, Marie-Therese Goldmann und Maximilian Forster, Theatinerstraße 33, 80333 München, Tel.: 089/290580, wird hiermit

in Sachen Susanne Mader-Speth, Unslebener Straße 11, 97618 Wollbach

gegen Gemeinde Bischofsmais, Pflegezentren Mirski GmbH & Co. KG,  
Penzkofer Bau GmbH

wegen Neubau einer Pflegeeinrichtung mit Verwaltungsgebäude auf  
Fl.Nr. 131 Gemarkung Bischofsmais,  
insbesondere Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-  
Erweiterung Nr. 1“

Vollmacht erteilt.

Die Vollmacht ermächtigt zu allen die Angelegenheit betreffenden Handlungen, vor allem auch zur Vornahme und Entgegennahme von Zustellungen, zur Abgabe von Willenserklärungen und zur Erteilung einer Untervollmacht. Die Vollmacht ermächtigt nicht zur Erhebung einer Klage, zur Einlegung von Rechtsmitteln oder zu Prozesshandlungen irgendwelcher Art.

Die bevollmächtigten Rechtsanwälte sind zum Empfang von Zahlungen, Wertsachen und Urkunden und insbesondere zum Empfang von zu erstattenden Kosten berechtigt.

Sofern keine Honorarvereinbarung besteht, werden die Anwaltskosten nach dem RVG und dem Gegenstandswert abgerechnet.

Wollbach, den 15.12.2021



.....  
(Unterschrift)



Antonia & Christian Mann  
Schocherweg 9  
94253 Bischofsmoos

Gabriela & Dr. Norbert Böhm  
Schocherweg 8  
94253 Bischofsmoos



Susanne Mader-Speth  
Schocherweg 4  
94253 Bischofsmoos

Wohnhaft:  
Unslebener Straße 11  
97618 Wolfbach

Roland & Carola Mader  
Schocherweg 6  
94253 Bischofsmoos

Wohnhaft:  
Diersheimer Straße 14d  
85375 Neufahrn

begl. Abschrift

Gemeinde Bischofsmais  
eingegangen am  
23. AUG. 2021  
BGM / GL / SB

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 Verträglichkeit**

Die geplante Bebauung weicht in Hinblick auf die Dichte der Bebauung und die Höhe der Gebäude enorm von der Struktur des heutigen Wohngebietes ab und ist daher städtebaulich nicht verträglich.

Die derzeitige Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern mit 2,5-3-jähriger maximaler Vollgeschosshöhe, wie im aktuell gültigen Bebauungsplan vorgesehen, ist nicht für die neue Funktion als doppelte reine Bebauung mit sechs statt geräuherten bis zu 4-stöckigen Gebäuden vorgesehen. Durch die Höhe der Gebäude ist mit einer erheblichen Verschattung der bereits angelegten Grünflächen zu rechnen. Die exponierte Lage unmittelbar am Übergang des Schotterbegrünes wird darüber hinaus weitere Folgen der Anlage nach sich ziehen.

**2. Erläuterte Lärmbelastung**

Durch das geplante Objekt wird sich die Lärmbelastung für die direkten Anlieger am Zubehörfeld sowie für die Anwohner an der Grundstücke (D. zwischen Hauptstraße und Grundstücke) merklich erhöhen.

Zum einen werden die steigenden Flächen des Bau einer Teilanlage vor, deren Bau insbesondere mit Spring- und Metallarbeiten verbunden sein wird. Zum anderen ist durch die unzureichende erdichte Verkehrsmaßnahmen durch Mitarbeiter (Menge und Verteilung und Lärmemittel (Eisen, Öl, etc.) sowie für den Betrieb notwendige Materialen) mit einer langfristig erhöhten Lärmbelastung zu rechnen.

**3. Unzureichende Verkehrsstruktur**

Die verkehrstechnische Erschließung der zu bebauenden Grundstücke durch eine Sackgasse ist für die vorgesehene Nutzung unzureichend.

Bei der öffentlichen Zufahrtsweg zum Objekt an Seitenweg 7 handelt es sich um eine verkehrsrechtliche für größere Fahrzeuge wie LKW zu sein. Würde auf der öffentlichen Gemeindestraße nur einer einseitigen Ringstraße möglich. Daraus folgt eine weitere Erhöhung der Lärmbelastung durch akustische Rückkopplungen (Rückkopplung) an LKW, die längeren über die Sackgasse aufgrund parkender Autos gar wieder rückwärts fahren müssen. Darüber hinaus wird bedauert, dass die geplante Teilanlage nicht mit allen Besondere der Erschließung genutzt wird und nach der derzeit angelegten Parksituation an Seitenweg nach weiter verweist.



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 vor auszusehende 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

Abschrift beglaubigt

Rechtsanwalt

begl. Abschrift



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 m<sup>2</sup> große Fläche, die im Zuge der Deckblattänderung in nördlicher Richtung um ca. 1.500 m<sup>2</sup> 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:



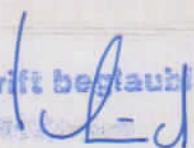
Dazu kommt, dass laut Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen die Garagen zwingend in das Hauptgebäude zu integrieren sind. Straßenseitig werden deshalb überwiegend nur die anstelle einer Tiefgarage offenen Stellplätze sichtbar sein. Es liegt nahe, dass dies dazu führen wird, dass die darauf befindlichen 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

abschrift beglaubigt:

  
Rechtsanwalt

begl. Abschrift



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 Geländeschritten 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 Flutterbändern die Höhe des geplanten Gebäudes WA2 dargestellt. Die Besucher waren schockiert.

Was uns zusätzlich stutzig macht, ist die horizontale Ausdehnung des Verwaltungsbaus. Stölze 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 Veraltungen in dieser Größe meiner Einschätzung nach nicht vor. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme ist zu bejahen.

Bischofsmais, den 21.08.2021

Abchrift beglaubigt:  
  
Rechtsanwalt

begl. Abschrift

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.

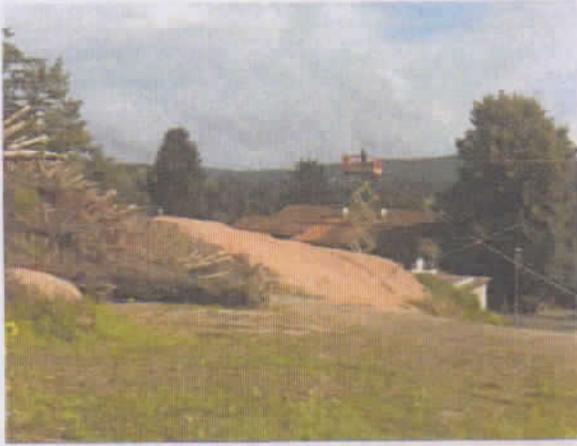
Letztlich soll das zu errichtende Verwaltungsgebäude nicht nur die Verwaltung des geplanten Seniorenheims der Gemeinde Bischofsmais aufnehmen sondern die **gesamte Verwaltung** aller Heime des zukünftigen Betreibers **Unternehmensgruppe Dr. Mirski** und höchstwahrscheinlich auch der **ZM Gesundheitseinrichtungen 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





Anblick der Hebebühnen aus Richtung Ritzmais zur Demonstration der Gebäudedimensionen



**Neue Pflegeeinrichtungsgruppe  
ZM Gesundheitseinrichtungen GmbH**



Die Geschäftsführer Sabrina Zachkorn und Julian Miski der ZM Gesundheitseinrichtungen GmbH.  
- Foto: Privat

Starker und erfahrener Partner ist die Unternehmensgruppe Dr. Miski. Unter Leitung des Geschäftsführers, Herrn Julian Miski, betreibt die Firma Pflegezentren Miski GmbH & Co. KG in den Landkreisen Regen und Freyung-Grafau bereits 3 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 Liebesdienst 'Essen auf Rädern' wird von der jüngsten Bevölkerung sehr geschätzt. Ebenso werden Kindergärten und Schulen von den Hauptküchen in Tausch und Rüggel aus beliefert.

Die Unternehmen ZM Gesundheitseinrichtungen und Dr. Miski wachsen und bieten Erweiterte Jobs in Heimarbeit.

- bbe

Kirchberg i.W. 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 Miski und Frau Sabrina Zachkorn. Beide gründeten bereits im Januar 2021 die Firma ZM Personalmanagement GmbH. Hier handelt es sich um eine Zeitarbeitsfirma für hochqualifizierte Pflegefachkräfte und Pflegefachhelfer an stationäre Pflegeeinrichtungen in ganz Deutschland vermittelt.



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

abschrift beglaubigt

Rechtsanwalt

**vorab per Telefax: 0 9920 / 9404-40**

Gemeinde Bischofsmais

**Herrn Ersten Bürgermeister Walter Nirschl**

Hauptstraße 34

94253 Bischofsmais



Unser Zeichen:  
31/sf – 1072/20-L

Tel.: 089/  
29058-131

Fax: 089/  
29058-209

E-Mail:  
schmid@rae-labbe.de

Datum:  
01.07.2022

**Labbé & Partner mbB**  
Rechtsanwälte  
Sitz München  
AG München PR 861

**Rechtsanwälte**

Walter Labbé  
Moritz März  
Anton Wald  
Ludwig O. Seitz  
Dr. Helmut Wölfel  
Dr. Hans Neumeier  
Herbert Kaltenegger  
Dr. Wolfgang Leitner  
Thomas Wille  
Kerstin Feiler  
Dr. Patrick Bühring  
Dr. Werner Pauker  
Gerhard Schmid  
Sebastian Heidorn  
Sabrina Belhomme  
Veronika Temme  
Marie-Therese Goldmann  
Dr. Clemens Demmer  
Maximilian Forster

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“, Gemeinde Bischofsmais, Landkreis Regen; hier: Einwendungen im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Nirschl,  
sehr geehrter Herr Loibl,  
sehr geehrte Damen und Herren,

In Zusammenarbeit mit:  
**Sachverständiger**  
Karl Oberhauser

in obiger Angelegenheit führen wir das uns von

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

erteilte Mandat fort und erheben für unsere Mandanten gegen den in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2“ der Gemeinde Bischofsmais im Rahmen der öffentlichen

Theatinerstraße 33  
80333 München

Auslegung der Planunterlagen auftragsgemäß form- und fristgerecht die nachfolgend aufgeführten

### Einwendungen:

#### 1. Bezugnahme auf bisheriges Vorbringen

Wir nehmen zur vorgenannten Bauleitplanung der Gemeinde Bischofsmais für die Ehegatten Dr. Norbert und Gabriela Böhm, die Ehegatten Dr. Klaus und Antonia Hofmann, die Ehegatten Roland und Carola Mader und Frau Susanne Mader-Speth zunächst Bezug auf den von den Mandanten persönlich mit der Gemeinde Bischofsmais mit Schreiben vom 20.08.2021, 21.08.2021 und 22.08.2021 geführten Schriftverkehr sowie die mit unserem Schreiben vom 23.12.2021 zur vorgehenden Entwurfsplanung (Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 1“) ergangene Stellungnahme.

Die Mandanten haben sich frühzeitig und nachdrücklich gegen die von der Unternehmensgruppe Dr. Mirski verfolgten Planungen zur Ansiedlung eines Seniorenheims und zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 131 der Gemarkung Bischofsmais ausgesprochen, dies mit beachtlichen Einwänden:

- (1) Für die Planung des Seniorenheims und des Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 131 der Gemarkung Bischofsmais fehlt es an einer tragfähigen Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. Der Satzungsentwurf widerspricht daher dem Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Das Grundstück ist aufgrund der Lage des Hauptbaukörpers innerhalb der Baumfallzone, der fehlenden Verträglichkeit mit wohnbaulichen Bestandsnutzung der Nachbargrundstücke und der unzureichenden Erschließungssituation für die angedachte Neubebauung mit einem Seniorenheim und einem Verwaltungsgebäude schlicht nicht geeignet. Die Planung bedient mithin unzulässig vorrangig das wirtschaftliche Interesse der Vorhabenträgerin.

- (2) Die durch die Gemeinde Bischofsmais auf Veranlassung der Vorhabenträgerin in Angriff genommene Bauleitplanung lässt wesentliche Belange der Mandantschaft unberücksichtigt und verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot. Die vorgestellte Planung verletzt in mehrfacher Hinsicht das sich aus § 1 Abs. 7 BauGB ergebende Gebot der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Die vorhabenbedingten Belastungen werden im Interesse der Vorhabenträgerin an einer wirtschaftlich optimalen Ausnutzung des Grundstücks in unvertretbarem Umfang der Nachbarschaft aufgebürdet. Die Planung führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der bisher ungestörten Wohnsituation, mit denen sich die Anlieger nicht abfinden müssen. Die erhebliche Verminderung des Wertes und der Wohnqualität der benachbarten Grundstücke aufgrund der erhöhten Verkehrsbelastung durch den Ziel- und Quellverkehr des Vorhabens ist nicht hinnehmbar. Durch die mit der Planung verfolgte Bebauung werden auch erstmalig umfangreiche Einsichtsmöglichkeiten in die Gärten und Wohngebäude der Nachbargrundstücke eröffnet, die die Grenze dessen, was den Nachbarn selbst unter Berücksichtigung eines grundsätzlichen Bedarfs an der Schaffung von seniorenge-rechtem Wohnraum und der Versorgung hilfs- und pflegebedürftiger älterer Menschen noch zuzumuten ist, überschreiten.

Mit Bedauern mussten die Ehegatten Böhm, die Ehegatten Hofmann, die Ehegatten Mader und Frau Susanne Mader-Speth bei Durchsicht der geänderten Planunterlagen feststellen, dass die Gemeinde Bischofsmais offensichtlich dennoch bislang nicht bereit ist, die Planung mit Blick auf diese berechtigten und frühzeitig vorgetragenen Bedenken der Nachbarschaft kritisch zu hinterfragen und in einer dem Gepräge der umgebenden Bebauung verträglichen Weise zu überarbeiten. Im Besonderen gilt dies weiterhin für die völlig überzogenen Planungsvorstellungen der Vorhabenträgerin für das Verwaltungsgebäude, die offenkundig über den für eine angemessene Versorgung allein des geplanten Seniorenheims tatsächlich bestehenden und betriebswirtschaftlich erforderlichen Bedarf hinausgehen.

Entsprechend bleiben die gegen das mit der gegenständlichen Bauleitplanung verfolgte Vorhaben bereits erhobenen und vorstehend in Bezug genommenen Einwendungen

## aufrechterhalten

und werden zum Gegenstand auch des jetzigen Verfahrens gemacht.

Unser Einwendungsschriftsatz vom 23.12.2021 ist in der **Anlage** vorsorglich nochmals in beglaubigter Abschrift beigefügt.

### 2. Ergänzende Einwendungen

Bezüglich der in der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ausgelegten Abwägungsvorschläge nehmen wir ergänzend zu den bereits erhobenen und weiter verfahrensgegenständlichen Einwendungen für unsere Mandanten

## Stellung

wie folgt:

### 2.1. Allgemein: Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung und das Gebot der Rücksichtnahme in der Bauleitplanung

Nach dem für jede Bauleitplanung der Gemeinde maßgeblichen Gebot der Konfliktbewältigung, müssen die dem Bebauungsplan zurechenbaren Konflikte wie die städtebaulichen Einwirkungen der Planung auf die umgebende Bestandsbebauung und die Belastung der künftigen Bewohner wie auch der Nachbarn durch den nach der Verwirklichung des Bebauungsplanes zu erwartenden Verkehr mittels der Festsetzungen des Bebauungsplanes bewältigt werden.

Es erscheint in diesem Zusammenhang höchst fragwürdig, den zur vorherigen Deckblattplanung in der Stellungnahme vom 23.12.2021 (Ziffern 2.2.1. und 2.2.2) gegebenen Hinweisen zur unzulässigen Verkürzung des Abwägungsvorgangs und zur Gebietsunverträglichkeit des geplanten Vorhabens seitens der Gemeinde allein dadurch begegnen zu wollen, dass nun ein

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit enger gezogenem Geltungsbereich unter Verzicht auf die allgemeine Festsetzung der im Plangebiet zulässigen Art der Nutzung aufgestellt werden soll. Die handgreifliche Konfliktlage der „*gebietsfremden*“ Nutzung mit der nicht im eigentlichen Plangebiet gelegenen Umgebungsbebauung wird durch eine solche Zurückhaltung des Planungsgebers nicht gelöst. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der gesamte Bereich „Ginselsrieder Feld“ als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Dass bereits die Konfrontation der kleinteiligen Wohnbebauung am „Schochertweg“ mit freistehenden Einfamilienhäusern mit künftigen Gebäuden von bis zu 110 m Länge und 10,80 m Höhe ab Höhenbezugspunkt die Fragen der hinreichenden Rücksichtnahme des Vorhabens auf den Bestand und einer möglichen Verletzung des Rücksichtnahmegebotes wegen erdrückender Wirkung des Vorhabens grundsätzlich aufwirft, wird nicht zu bestreiten sein. Das Gleiche gilt für die auf die sehr schmale Erschließungsstraße konzentrierte Abwicklung des durch das Vorhaben ausgelösten Verkehrs, der nicht mit jenem zu vergleichen ist, der von Wohnbauvorhaben verursacht wird, sondern vielmehr mit der Verkehrsbelastung durch einen größeren Wirtschaftsbetrieb, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohnanwesen der Einwendungsführer. Dass in diesem Zusammenhang insbesondere der Frage des notwendigen Lärmschutzes der Nachbarschaft für die Planung von hervorgehobener Bedeutung zeigt sich ja auch daran, dass nun die Einholung eines Schallschutzgutachtens beauftragt worden ist.

Eine „*abriegelnde*“ oder „*erdrückende*“ Wirkung kommt nach der Rechtsprechung vor allem bei nach Höhe und Volumen übergroßen Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht (vgl. BVerwG, Urteil vom 13.03.1981 - 4 C 1/78 - DVBl. 1981, 928; Urteil vom 23.05.1986 - 4 C 34/85 - DVBl. 1986, 1271; BayVGH, Beschluss vom 13.03.2014 - 15 ZB 13.1017 - juris; Beschluss vom 23.04.2014 - 9 CS 14.222 - juris; Beschluss vom 10.12.2008 - 1 CS 08.2770 - BayVBl. 2009, 751; Beschluss vom 05.07.2011 - 14 CS 11.814 - juris).

Nach diesen Maßstäben kann schon wegen der neu geschaffenen Einsichtsmöglichkeiten in die Nachbargrundstücke eine Verletzung des drittschützenden Gebots der Rücksichtnahme

nicht allein dadurch ausgeschlossen werden, dass zu den Grundstücken der Einwendungsführer die nach heutiger Bauordnung geltenden Abstandsflächen eingehalten sind. Eine solche Argumentation greift deutlich zu kurz.

Das Bundesverwaltungsgericht geht in ständiger Rechtsprechung davon aus, dass das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot, das selbständig neben den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften der Landesgesetzgeber zu prüfen ist, gerade im Hinblick auf die Wahrung des sozialen Wohnfriedens auch dann verletzt sein kann, wenn die Abstandsflächenvorschriften eingehalten sind (BVerwG, Beschluss vom 11.01.1999 - 4 B 128/98 -, NVwZ 1999, 879-880).

Nach dem planungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme kann jede Grundstücksnutzung nicht ohne Rücksicht auf die jeweilig benachbarte Nutzung genehmigt oder ausgeübt werden. Zwar gibt das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme dem Nachbarn nicht das Recht, von jeglicher Beeinträchtigung verschont zu bleiben, das Gebot der Rücksichtnahme und die nachbarlichen Rechte sind jedoch verletzt, wenn das Bauvorhaben und seine Nutzung die Benutzung des Nachbargrundstücks schlechthin unzumutbar beeinträchtigen (grundlegend BVerwG, Urteil vom 25.02.1977 - IV C 22.75 -, Schweinemäster).

Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Die geplante Neubebauung lässt gegenüber den Einwendungsführern hinsichtlich seiner bedrängenden Wirkung und der vorhabenbedingten Minderung des Wertes und der Wohnqualität der umgebenden Bebauung (siehe oben), hinsichtlich der mangelhaften Erschließung des Plangebiets (siehe unten Ziffer 2.2) und hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen (siehe unten Ziffer 2.3) eine Verletzung des drittschützenden Gebots der Rücksichtnahme erwarten. Ein sozialverträgliches Nebeneinander der konkurrierenden Nutzungen ist nicht gewährleistet.

## 2.2. Unzureichende Erschließung des Plangebiets

Eine hinreichende wegemäßige Erschließung des Vorhabens setzt voraus, dass die erschließende Straße in der Lage ist, den von der Nutzung der baulichen Anlage ausgehenden zusätzlichen Verkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustands

aufzunehmen (st. Rspr. vgl. BVerwG, Urteil vom 13.02.1976 - IV C 53.76; Urteil vom 28.10.1981 - 8 C 4.81; Urteil vom 03.02.1984 - 4 C 8.80). Dies ist entgegen der verkehrlichen Untersuchung der BERNARD Gruppe ZT GmbH vom 06.05.2022 nicht der Fall.

Die Planunterlagen sind in diesem Punkt bereits in sich widersprüchlich.

Auf Seite 5 und Seite 8 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird zum Ziel der Planung noch ausgeführt, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Baurecht für ein Seniorenheim und ein zugehöriges Verwaltungsgebäude“ bzw. „die Voraussetzungen für den Bau eines Seniorenheims mit einem zugehörigen Verwaltungsgebäude“

(Hervorhebung durch den Unterfertigten)

geschaffen werden soll(en).

In der Folge heißt es in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf auf Seite 8 jedoch zu den Planungsleitlinien und in den textlichen Festsetzungen der Entwurfsplanung, dass mit der Planung die Zulassung eines Verwaltungsgebäudes

„für die Verwaltung der Seniorenheime und Geschäftstätigkeiten des Betreibers“

(Hervorhebung durch den Unterfertigten)

verfolgt wird.

In der verkehrlichen Untersuchung werden zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens des Verwaltungsgebäudes 22 Beschäftigte angesetzt, was schon in Anbetracht der Abmessungen des dreigeschossigen Gebäudes mit einer Bürofläche von wohl wenigstens deutlich über 600 m<sup>2</sup> und des Einzugsbereichs der überörtlich agierenden Unternehmensgruppe wenig plausibel ist. Zu erwarten ist mithin, dass die Zahl der im Verwaltungsgebäude tätigen Mitarbeiter deutlich höher ausfallen wird und damit erhöht sich auch deutlich die Zahl der zu erwartenden An- und Abfahrten der Angestellten.

Zu erwarten sind entgegen dem Abwägungsvorschlag auch die unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzung der Nachbargrundstücke durch erheblichen Parksuchverkehr sowie die gebietsunübliche Störung der Wohnruhe im allgemeinen Wohngebiet. Nach dem Konzept zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets und dem Umweltbericht (Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes, Seiten 21 und 33) sind für den ruhenden Verkehr

*„oberirdisch 27 Stellplätze und im UG des Verwaltungsgebäudes 12 Stellplätze“*

vorgesehen.

Insoweit ist nochmals festzuhalten, dass die Zahl der im Verwaltungsgebäude tätigen Beschäftigten erwartbar deutlich höher liegen wird als die angenommenen 22 Mitarbeiter. Zum anderen betragen die für den Pflegebetrieb benötigten Personalstärken nach den Angaben in der Verkehrsuntersuchung (Seite 8) für die Frühschicht 15, für die Spätschicht 12 und für die Nachtschicht 3 Mitarbeiter. Zu Zeiten des Schichtwechsels addieren sich auf Grund der überschneidenden Arbeitszeiten die Anzahlen der benötigten Parkplätze und somit ist ein Ausweichen auf die Parkmöglichkeiten der bisherigen Anwohner unvermeidlich. Dass während der Schicht noch auf einen Firmenparkplatz umgeparkt wird, kann wohl nicht angenommen werden. Hinzu kommen dann noch die Bewohner und die in der Verkehrsuntersuchung (Seite 8) mit täglich bis zu 36 angenommenen Besucher.

Im Ernstfall ist auch die hinreichende Erreichbarkeit des Plangebiets mit den Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungswesens nicht gewährleistet. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf und der Umweltbericht (Seiten 21 und 33) setzen sich in diesem Zusammenhang nur mit den

*„internen Erschließungsflächen“,*

nicht aber mit der fehlenden Leistungsfähigkeit der zuführenden Straße auseinander. Die Lage des geplanten Seniorenheims ist in einsatztaktischer Hinsicht denkbar ungünstig. Bei einem Brand mit einer drohenden Evakuierung der Pflegeeinrichtung und schlimmstenfalls einem

Massenanfall von Verletzten werden sich die Einsatzfahrzeuge in der engen Stichstraße gegenseitig blockieren. Ein Abtransport der Verletzten könnte dann nur auf Tragen erfolgen und ein effektiver Löschangriff zur Verhinderung eines Brandüberschlags auf die angrenzende Bebauung wäre wenigstens erheblich erschwert oder überhaupt nicht mehr möglich.

### 2.3. Unzumutbare Verkehrsimmissionen durch das Vorhaben

Die fehlerhaften Annahmen in der Verkehrsuntersuchung schlagen auch auf den darauf aufbauenden schalltechnischen Bericht der Firma GeoPlan GmbH vom 05.05.2022 durch. Der Konflikt, der sich aus der Immissionsbelastung der Nachbarn aber auch der Nutzer des Seniorenzentrums durch den Zufahrtsverkehr dazu ergibt, ist nicht gelöst. Entgegen dem Verkehrsgutachten der BERNARD Gruppe ZT GmbH und entgegen dem Bericht der Firma GeoPlan GmbH steht zu erwarten, dass es durch den von dem Vorhaben verursachten und dem Vorhaben zurechenbaren Fahrzeugverkehr zu Beeinträchtigungen der Einwendungsführer kommt, die diesen in Bezug auf die Behinderung der Zufahrtsmöglichkeit zu ihren Grundstücken (siehe oben Ziffer 2.2) sowie im Hinblick auf Verkehrslärmimmissionen nicht mehr zugemutet werden können. Auch die Lage und Nutzung der Stellplätze und Garagen lassen bei einer Verwirklichung des Bauvorhabens unzumutbare, das Rücksichtnahmegebot verletzende Belästigungen und Störungen der Nachbarn erwarten.

Wir haben bereits in unserer in Bezug genommenen Stellungnahme vom 23.12.2021 dargelegt, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts das Gebot gerechter Abwägung dann verletzt ist, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit) oder wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt und dadurch die Gewichtung verschiedener Belange in ihrem Verhältnis zueinander in einer Weise vorgenommen wird, durch die die objektive Wichtigkeit eines dieser Belange völlig verfehlt wird (Abwägungsfehleinschätzung). Diese Anforderungen richten sich - abgesehen von der Notwendigkeit einer Abwägung überhaupt, die allein im Hinblick auf den Abwägungsvorgang praktisch werden kann - sowohl an den Abwägungsvorgang als auch an das Abwägungsergebnis.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Zuge einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung insbesondere die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Belange des Immissionsschutzes nachvollziehbar zu prüfen. Das Interesse, von Verkehrsimmissionen nicht beeinträchtigt zu werden, ist schutzwürdig (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7e und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, §§ 38 ff. BImSchG). Dem wird die vorgestellte Bauleitplanung nicht gerecht.

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf und der Umweltbericht führen entsprechend dem schalltechnischen Bericht aus, dass die

*„maßgeblichen Immissionsrichtwerte“ (Seite 19)*

an

*„allen relevanten Immissionsorten“ (Seite 37)*

eingehalten werden.

Selbst das von der Penzkofer Bau GmbH beauftragte Schallgutachten zeigt bei der Betrachtung der Verkehrsgeräusche (Seite 16) aber, dass bei einer Verwirklichung des Bauvorhabens an den IO 3 (Fl.Nr. 124/2 der Gemarkung Bischofsmais, Frau Susanne Mader-Speth) und IO 4 (Fl.Nr. 124/3 der Gemarkung Bischofsmais, Ehegatten Roland und Carola Mader) die einschlägigen Immissionsrichtwerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) für die Nachtzeit mit 45,5 dB(A) und 46,8 dB(A) erstmalig überschritten werden.

Im IMS Nr. IIB5-4641-002/10 der Obersten Baubehörde wird insoweit zur geplanten Heranführung eines schutzbedürftigen Gebiets an eine bestehende Straße festgehalten, dass zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung die Orientierungswerte der DIN 18005 als antizipiertes Sachverständigengutachten heranzuziehen sind. Gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 ist davon auszugehen, dass bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) *„selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich“* ist

Bereits die von der Gemeinde ausgelegten Unterlagen belegen somit die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens.

3. Schlussbemerkung und Antragstellung:

Es geht unseren Mandanten unverändert nicht um die Verhinderung einer jeglichen Neubebauung des planungsgegenständlichen Grundbesitzes. Unsere Mandanten bestehen aber ebenso unverändert auf einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Bebauung des Nachbargrundstücks unter hinreichender Berücksichtigung der berechtigten Belange der Nachbarschaft.

Kann diesen berechtigten Belangen nicht auf andere Weise die gebührende Geltung verschafft werden, sind unsere Mandanten ggf. durchaus auch gewillt, die zur Verfügung stehenden Rechtsbehelfe auszuschöpfen, um die vorgestellte Bauleitplanung in der ausgelegten Form und die mit der Planung verfolgten Vorhaben zu verhindern.

Auf die bereits im Bezugsschreiben vom 23.12.2021 (Ziffer 3) erfolgte Antragstellung wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen



Schmid  
Rechtsanwalt

Anlage:  
Stellungnahme RAe Labbé & Partner mbB vom 23.12.2021

**vorab per Telefax: 0 9920 / 9404-40**

Gemeinde Bischofsmais  
**Herrn Ersten Bürgermeister Walter Nirschl**  
Hauptstraße 34  
94253 Bischofsmais

Labbé & Partner mbB  
Rechtsanwälte  
Sitz München  
AG München PR. 86 I

**Rechtsanwälte**

Walter Labbé  
Moritz März  
Anton Wald  
Ludwig O. Seitz  
Dr. Helmut Wölfel  
Dr. Hans Neumeier  
Herbert Kaltenegger  
Dr. Wolfgang Leitner  
Thomas Wille  
Kerstin Feiler  
Dr. Patrick Bühring  
Dr. Werner Pauker  
Gerhard Schmid  
Sebastian Heidorn  
Sabrina Belhomme  
Veronika Temme  
Marie-Therese Goldmann  
Dr. Clemens Demmer  
Maximilian Forster

Unser Zeichen: 31/sf – 1072/20-L    Tel.: 089/ 29058-131    Fax: 089/ 29058-209    E-Mail: schmid@rae-labbe.de    Datum: 23.12.2021

**Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 1“, Gemeinde Bischofsmais, Landkreis Regen;  
hier: Einwendungen im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Nirschl,  
sehr geehrter Herr Loibl,  
sehr geehrte Damen und Herren,

in Zusammenarbeit mit:  
**Sachverständiger**  
Karl Oberhauser

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 Gabriela Böhm, Schochertweg 8, 94253 Bischofsmais,
- 2) Dr. Klaus und Antonia Hofmann, Schochertweg 9, 94253 Bischofsmais,
- 3) Roland und Carola Mader, Dietersheimer Straße 14 d, 85375 Neufahrn,
- 4) Susanne Mader-Speth, Unslebener 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:

#### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m 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 beigelegte 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 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 Abwägungsgebote, 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 Gebote der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden;
- Die Eigentums-garantie 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 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, 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 Vorha-

ben (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.

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, Urte. 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 Angebotsbepauungsplan aufgestellt, so ergibt sich folgendes Abwägungsprogramm: **Zum einen ist zu prüfen, ob 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 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 m<sup>2</sup> 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 wirtschaftlich optimalen Ausnutzung des Grundstücks in unververtretbarem 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.

Die Gemeinde wird zur Vermeidung absehbarer Streitigkeiten gebeten und es wird

beantragt,

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.

Mit freundlichen Grüßen

Schmid  
Rechtsanwalt

  
**Abschrift beglaubigt**  
**Rechtsanwalt**

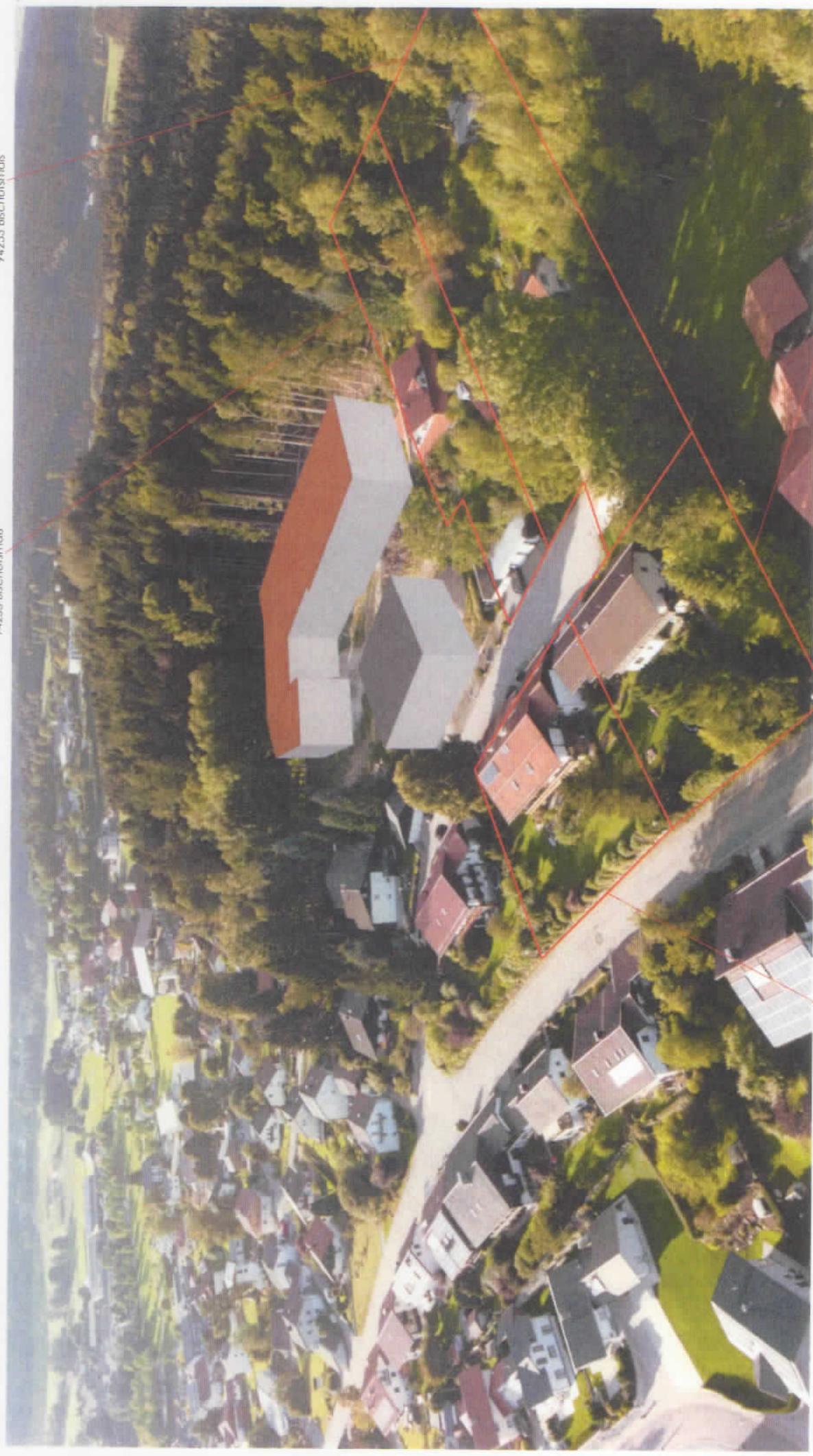
Anlagen:

- Luftbilddaufnahme Bestandsbebauung mit Visualisierung der geplanten Bebauung
- Schreiben vom 20.08.21 (Susanne Mader-Speth)
- Schreiben vom 21.08.21 (Dr. Norbert und Gabriela Böhm)
- Schreiben vom 21.08.21 (Roland und Carola Mader)
- Schreiben vom 22.08.21 (Dr. Klaus und Antonia Hofmann)



Antonia & Dr. Klaus H  
Schocherweg 9  
94253 Bischofsmais

Gabriela & Dr. Norbert Böhm  
Schocherweg 8  
94253 Bischofsmais



Susanne Mader-Speth  
Schocherweg 4  
94253 Bischofsmais

Wohnhaft:  
Unseleberer Straße 11  
97618 Wollbach

Roland & Carola Mader  
Schocherweg 6  
94253 Bischofsmais

Wohnhaft:  
Dietersheimer Straße 14d  
85375 Neufahrn

begl. Abschrift

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. Ungeklärte städtebauliche Verhältnisse**

Die geplante Bebauung stellt im Hinblick auf die Größe der Bebauung und die Höhe der Gebäude einen erheblichen Eingriff in das bisherige Ortsbild dar und ist daher städtebaulich nicht verträglich.

Die städtebauliche Bebauung ist mit den städtebaulichen Zielen des Ortsplans nicht vereinbar und stellt einen erheblichen Eingriff in das bisherige Ortsbild dar. Die geplante Bebauung ist städtebaulich nicht verträglich und stellt einen erheblichen Eingriff in das bisherige Ortsbild dar. Die geplante Bebauung ist städtebaulich nicht verträglich und stellt einen erheblichen Eingriff in das bisherige Ortsbild dar.

**2. Öffentliche Lärmschutz**

Durch die geplante Bebauung wird die Lärmschutzzone für die öffentliche Lärmschutzzone erheblich beeinträchtigt und die Lärmschutzzone ist nicht mehr ausreichend geschützt.

Zur Vermeidung der Lärmbelastung sind die Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen, die durch die geplante Bebauung erforderlich sind. Die geplante Bebauung ist städtebaulich nicht verträglich und stellt einen erheblichen Eingriff in das bisherige Ortsbild dar.

**3. Unzureichende Verkehrserschließung**

Die unzureichende Verkehrserschließung des städtebaulichen Gebietes stellt eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit dar und ist daher städtebaulich nicht verträglich.

Bei der öffentlichen Verkehrserschließung des städtebaulichen Gebietes ist die öffentliche Sicherheit zu berücksichtigen. Die geplante Bebauung ist städtebaulich nicht verträglich und stellt einen erheblichen Eingriff in das bisherige Ortsbild dar. Die geplante Bebauung ist städtebaulich nicht verträglich und stellt einen erheblichen Eingriff in das bisherige Ortsbild dar.

#### 4. Begründung

Beauftragter: ...

...

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 m<sup>2</sup> große Fläche, die im Zuge der Deckblattänderung in nördlicher Richtung um ca. 1.500 m<sup>2</sup> 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.

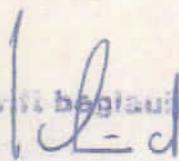
Die Dimensionen der Bebauung in WA 2 wurden durch zwei Hebebühnen, die auf ca. 12 Meter ausgefahren wurden, eindrücklich visualisiert:



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 vor auszusehende 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

Abschrift beglaubigt  
  
Rechtsanwalt



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 m<sup>2</sup> große Fläche, die im Zuge der Deckblattänderung in nördlicher Richtung um ca. 1.500 m<sup>2</sup> 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, ö. 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.

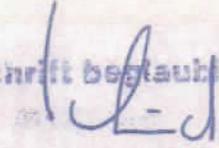


Dazu kommt, dass laut Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen die Garagen zwingend in das Hauptgebäude zu integrieren sind. Straßenseitig werden deshalb überwiegend nur die anstelle einer Tiefgarage offenen Stellplätze sichtbar sein. Es liegt nahe, dass dies dazu führen wird, dass die darauf befindlichen 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

abschrift beglaubigt:  
  
Rechtsanwalt

begl. Abschrift



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

Gelände weicht das geplante Objekt extrem von der bestehenden Bebauung ab. Dies 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 Geländedeschnitten wird deutlich, dass sich dieser Höhenbezugspunkt weiter oben auf dem zu bebauenden Hang befindet. Da das geplante Verwaltungsgebäude tatsächlich auf einer Höhe von 703 m ü. NN beginnt, hat dies zur Folge, dass dafür tatsächlich eine Wandhöhe von ca. 10,80 m möglich ist. Durch die zusätzliche Regelung (textliche Festsetzungen, 6. Gelände), dass von den zulässigen Geländegehöhen um bis zu  $\pm 1,0$  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 Verschleiierung der wahren Bauhöhe des Verwaltungsbaus 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. Stöße 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 verdoppelt oder gar verdreifachen dürfte. Betriebswirtschaftlich würde dieser (wohlgemeint) 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 dürrig 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 [bietet] sich gut in die Landschaft ein und [übersteigt] 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 Abnehmer weit darüber hinaus gehen wird, ist die Überschreitung der Werte der LA 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 Verfestigungen in dieser Größe meiner Einschätzung nach nicht vor. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme ist zu bejahen.

Bischofsmais, den 21.08.2021

Abschrift beglaubigt:

*L. d.*  
Rechtsanwalt

begl. Abschrift

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.

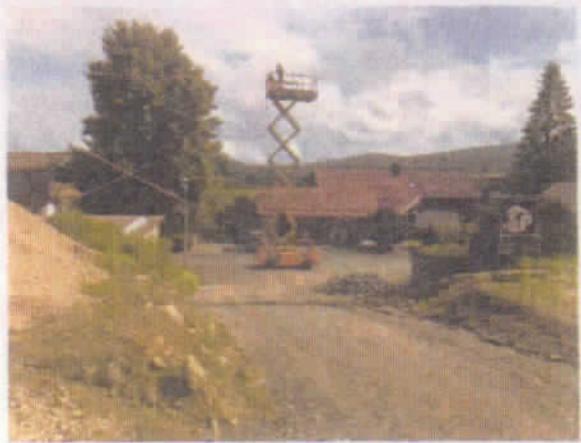
Letztlich soll das zu errichtende Verwaltungsgebäude nicht nur die Verwaltung des geplanten Seniorenheims der Gemeinde Bischofsmais aufnehmen sondern die **gesamte Verwaltung** aller Heime des zukünftigen Betreibers Unternehmensgruppe Dr. Mirski und höchstwahrscheinlich auch der **ZM Gesundheitseinrichtungen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

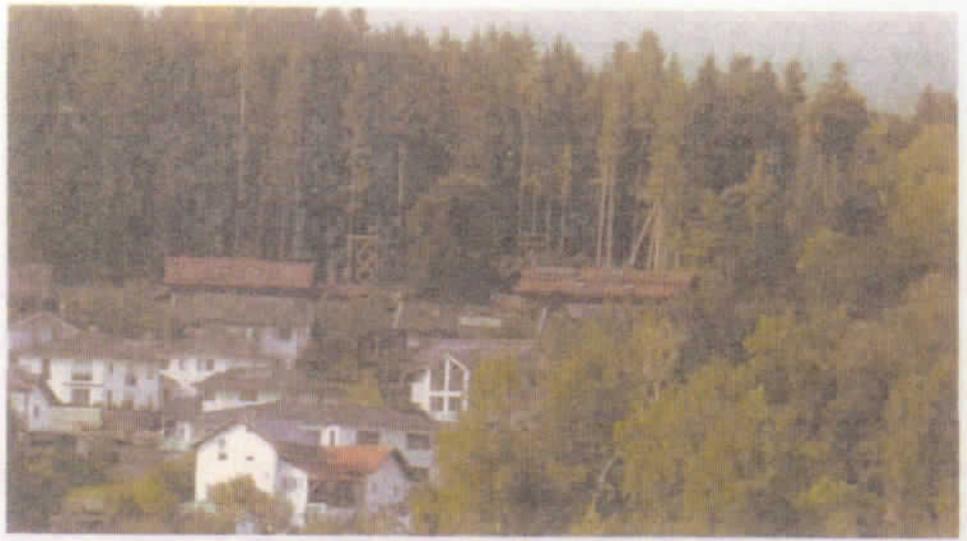
Auf den folgenden Fotoaufnahmen sollen die Dimensionen der Bebauung des WA 2 durch zwei Hebebühnen verdeutlicht werden.



oben:  
zu erwartender Aspekt des  
Verwaltungsgebäudes

unten:  
Fotomontage der Firma Penzkofer  
mit verzerrter Perspektive





Anblick der Hebebühnen aus Richtung Ritzmais zur Demonstration der Gebäudedimensionen



**Neue Pflegeeinrichtungsguppe  
ZM Gesundheitseinrichtungen GmbH**



Starker und verlässlicher Partner in der Unternehmensentwicklung (Dr. Mirchl). Unter Leitung des Geschäftsführers Herrn Julian Mischel, bereits als Bereichsleiter bei GEMH & UG, ist im Landkreis Regen ein neues und freigelegtes Grundstück bereits 3 etagenhohe Pflegeeinrichtungen mit ca. 400 Mitarbeiter.

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

Der Lieferdienst „Essen auf Rollen“ wird von der jüngeren Bevölkerung genutzt. Ebenfalls werden Kioskplätze und Schulen von den Hausgebern in Trüben und Ringeln im Betrieb.

Die Unternehmens ZM Gesundheitseinrichtungen sind Dr. Mirchl wichtig und werden kontinuierlich in Hohenstadt.

Die Geschäftsführer Julian Zuchelken und Julian Mischel der ZM Gesundheitseinrichtungen GmbH. - Foto: Privat

Kirchberg i.W. im August 2021 folgt nun die Firmengründung der ZM Gesundheitseinrichtungen GmbH. Um die Pflege im Landkreis Regen und Umgebung zu sichern, wird durch diese weiteren 300 Zukauf Pflegeeinrichtungen in Südbayern betrieblen. Die Geschäftsführung

übernehmen Herr Julian Mischel und Frau Julian Zuchelken. Beide gründen bereits im Januar 2021 die Private ZM Personalmanagement GMBH. Hier handelt es sich um eine Zukaufsfirma die hochqualifizierte Pflegefachkräfte und Pflegepersonal in ganz Deutschland vermittelt.



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

abschrift beglaubigt  
  
Rechtsanwalt