

DECKBLATT 1

z u m

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

WA „Kirchen- und Unterfeld- Erweiterung“

der
Gemeinde Bischofsmais



nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

ENTWURF in der Fassung vom 06.05.2024

Gemeinde Bischofsmais
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern

ÜBERSICHT

A. Planzeichnung mit zeichnerischem Teil vom 06.05.2024, Übersichtslageplan mit Luftbild und planlichen und textliche Festsetzungen (M 1:1.000)

B. Begründung vom 06.05.2024

Entwurfsverfasser:

brunner architekten
INGENIEURE GMBH

Präambel

Die Gemeinde Bischofsmais im Landkreis Regen erlässt aufgrund - der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), - der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO), - des Art 23. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), - der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), - der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) zum Zeitpunkt dieses Beschlusses rechtsgültigen Fassung, das Deckblatt 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung" als Satzung:

Das Deckblatt 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung" besteht aus folgenden Bestandteilen:

- A. Planzeichnung (M 1 : 1.000) mit zeichnerischem Teil vom 06.05.2024, Übersichtslageplan mit Luftbild und den planlichen und textlichen Festsetzungen
- B. Begründung vom 06.05.2024

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung" ist die Planzeichnung im M 1 : 1.000 vom 06.05.2024 maßgebend.

Gemeinde Bischofsmais, am _____
Walter Nirschl, 1.Bürgermeister

Das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan folgt der Nummerierung des Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung". Ergänzte und geänderte Festsetzungen sind in kursiver Schrift dargestellt. Die nicht bearbeiteten planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind weiterhin auch für das Deckblatt 1 rechtsgültig, soweit relevant.

Festsetzungen durch Planzeichen

Nutzungsschablone

1	2	1	Art der baulichen Nutzung
3	4	2	Zahl der Vollgeschosse
5	6	3	Grundflächenzahl GRZ
		4	Geschossflächenzahl GFZ
		5	Bauweise Einzelhaus
		6	Dachform und -neigung

1.0 Flächennutzung, Bauweise, Sonstiges

WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1, 2 BauNVO

1.2 Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

1.3 Strasse öffentlich

1.4 Straßenbegrenzungslinie

1.5 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Gehweg

1.9 Zufahrtsbereich

1.10 nur Einzelhäuser zulässig

1.11 Fläche für den Gemeinbedarf, mit Zweckbestimmung Feuerwehr

1.12 Umgrenzung von Flächen für PKW-Stellplätze

1.13 Verkehrsfläche öffentlich: Zweckbestimmung Zu- und Überfahrt zu den Stellplätzen und Baugrundstücken mit den Nummer 8 und 9

1.14 Verkehrsfläche privat

2.0 Naturschutz und Landespflege

2.1 Fläche für Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) und Begrünung (extensive Wiese)

C1 Anlage eines abgestuften Waldmantels aus Bäumen II. Ordnung und Sträucher (3-reihig): Pflanzdichte 1Stück/2m² und Arten gemäß den Festsetzungen unter T8.1 "Bepflanzung"

C2 Anlage eines Gebüsches aus Sträuchern (mehrreihig): Pflanzdichte 1Stück/2m² und Arten gemäß den Festsetzungen unter T8.1 "Bepflanzung"

D Anlage einer 2-reihigen Hecke bestehend aus Sträucher (2-reihig): Pflanzdichte 1Stück/2m² und Arten gemäß den Festsetzungen unter T8.1 "Bepflanzung"

PLANZEICHNUNG



G Anpflanzung von Obstgehölzen und Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese (Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind in der Begründung ersichtlich)

2.2 Fläche für den Erhalt von vorhandener Vegetation

E Gehölzbestand erhalten (Pflegemaßnahmen können durchgeführt werden)

F Erhaltung der Laubgehölze und Umbau in ein zu den Baugrundstücken abgestuften Gebüsch mit überwiegend Laubbäumen II. Ordnung und Sträuchern (Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind durchzuführen, z.B. Fällungen des Fichtenbestandes)

2.4 Baum zu pflanzen als standortheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm; die Lage der Bäume kann um bis zu 5,0m abweichen

2.5 Baum zu erhalten

3.0 Sonstige Planzeichen

3.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Innenkante)

3.2 Lärmschutzwand Höhe 2m

3.3 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung

3.4 Fläche mit Geh- und Fahrrecht

Hinweise durch die Planzeichen

H 1 Gebäude geplant

H 2 geplante Parzellengrenze

H 4 Flurstücksgrenze

2534/2 H 5 Flurstücksnummer

650 H 6 Höhenlinien

GA / ST H 7 Garage / Stellplatz

H13 Umgrenzung des Fallbereiches Wald (30m vom Waldrand)

11.5 H14 Maßzahl in Meter

5 H15 Nummer einer geplanten Parzelle

H16 zusammenhängender Gehölzbestand (Wald)

H17 bestehendes Solitärgehölz (Baum)

H18 Stromleitung (Unterflur-Mittelspannung-Leitung) mit beidseitigem 2,5m breiten Schutzabstand, Bayernwerk

H19 bestehende Trafostation

Festsetzungen durch Text

Es gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, so lange durch das Deckblatt 1 nichts anderes festgesetzt ist.

T3 Geländegestaltung

Innerhalb des Grundstücks sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 2,0m Höhe zulässig.

T8.4 Artenschutz

Die Entfernung der Gehölze muss außerhalb der Brutvogelzeit durchgeführt werden, d.h. im Zeitraum zwischen 1.10 - 28.02.

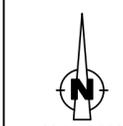
Bestehendes Totholz kann auf der Fläche verbleiben.



Deckblatt 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung" nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)



Gemeinde Bischofsmais
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern



M 1 : 1.000

Die digitale Flurkarte vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ist aus dem Jahr 2024.

Koordinatensystem: UTM 32

Das Urheberrecht liegt beim Ersteller dieses Planes. Bearbeitungen und Veränderungen im Plan bedürfen dessen Zustimmung.

Bearbeitungsstand:
ENTWURF 06.05.2024

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Bischofsmais hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes 1 zum Bebauungsplan "Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat von Bischofsmais hat mit dem Beschluss vom _____ den Entwurf des des Deckblatt 1 zum Bebauungsplan "Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung" in der Fassung vom _____ gebilligt. Gleichzeitig wurde der "Auslegungsbeschluss" gefasst (siehe 5. und 6.).

3. Behördenbeteiligung und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf des Deckblatt 1 zum Bebauungsplan "Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung" in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Deckblatt 1 zum Bebauungsplan "Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung" in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeinde Bischofsmais hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan "Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bischofsmais, den _____ Walter Nirschl, 1.Bürgermeister (Siegel)

6. Bekanntmachung, In-Kraft-Treten und Rechtsfolgen

Der Satzungsbeschluss des Deckblattes 1 zum Bebauungsplan "Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan "Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Bischofsmais zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan "Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hiermit hingewiesen.

Gemeinde Bischofsmais, den _____ Walter Nirschl, 1.Bürgermeister (Siegel)

Entwurfsverfasser:
brunner architekten
INGENIEURE GMBH

B E G R Ü N D U N G

z u m

D E C K B L A T T 1

d e s

Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung“

nach §13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

der

Gemeinde Bischofsmais



ENTWURF in der FASSUNG vom 06.05.2024

Gemeinde Bischofsmais
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsabsicht und Lage	4
2 Ausgangssituation	6
2.1 Bestandsbeschreibung.....	6
2.2 Verfahren nach § 13a BauGB.....	7
2.3 Rechtsgültige Bebauungspläne	9
3 Übergeordnete Planungen und Planungsbindungen	12
3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern	12
3.2 Regionalplan (RP) Donau-Wald.....	14
3.3 Folgerungen aus dem LEP und RP	15
3.4 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	15
3.5 Schutzgebiete	16
3.5.1 Schutzgebiete nach Europäischem Recht	16
3.5.2 Schutzgebiete nach nationalem Recht	16
3.6 Überschwemmungsgebiete	17
3.7 Wassersensibler Bereich.....	17
3.8 Biotopkartierung und gesetzlich geschützte Biotope	17
3.9 Artenschutz.....	18
3.10 Waldfunktionskarte	18
3.11 Denkmalschutz.....	18
3.12 Altlasten.....	19
4 Ziele und Inhalte von Deckblatt 1	20
4.1 Geltungsbereich	21
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	21
4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gestaltung	21
4.4 Verkehrliche Erschließung	22
4.5 Ver- und Entsorgung.....	22
4.5.1 Wasserversorgung	22
4.5.2 Löschwasserversorgung	23
4.5.3 Abwasserentsorgung	23
4.5.4 Stromversorgung und -leitungen	24
4.5.5 Abfallentsorgung	24
4.5.6 Telekommunikation	24
4.6 Grünordnung	24
4.7 Forstwirtschaft.....	26
4.8 Immissionsschutz	27
5 Literaturverzeichnis	28

6 **Abbildungsverzeichnis**.....**29**

1 Planungsabsicht und Lage

Die Gemeinde Bischofsmais beabsichtigt eine städtebauliche Entwicklung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung“, kurz Bebauungsplan durch Deckblatt 1. Dazu sollen Waldflächen am östlichen Siedlungsrand des Hauptortes in ein Wohngebiet geändert werden. Diese Deckblattänderung ist als geringe und abschließende Erweiterung des bestehenden Wohngebietes am Siedlungsrand von Bischofsmais zu verstehen.

Das Deckblatt 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung“ soll nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung sind Planungen gemeint, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) dienen. Diese Fortentwicklung und Anpassung des bestehenden Wohngebietes treffen auf das Deckblatt 1 zum genannten Bebauungsplan zu. Durch das Deckblatt 1 wird das bestehende Wohngebiet nach Osten geringfügig fortentwickelt und passt sich dem bestehenden östlichen Siedlungsrand an. Das Planungsgebiet wird über die St.-Florian-Straße und dem zusätzlichen, vorhandenen Parkplatz für die Feuerwehr, nördlich des bestehenden Feuerwehrgebäudes erschlossen. Der Geltungsbereich von Deckblatts 1 beträgt knapp 4.700m². Die Grundfläche im Sinne § 19 Absatz 2 BauNVO ist somit weit unter 20.000m². Somit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen nicht erforderlich. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft (vgl. § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB und § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB) ist nicht erforderlich. Auch nach Prüfung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahre 2021, insbesondere von Abbildung 2 (Seite 7) ist die Anwendung dieses Leitfadens nicht notwendig.

Das Planungsgebiet liegt im östliche Gemeindegebiet von Bischofsmais, ca. 600m vom Kirchplatz des Hauptortes Bischofsmais entfernt. Im direkten benachbarten Umfeld des Planungsgebietes befinden sich im Norden, Westen und Süden bestehende Siedlungsflächen mit überwiegend Einzelhausbebauung und das Feuerwehrhaus. Das Planungsgebiet selbst und östlich davon sind Waldflächen vorhanden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die St.-Florian-Straße, die im Süden an die Regener Straße angebunden ist. Es ist eine verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes über den bestehenden und zusätzlichen Parkplatz der Feuerwehr, nördlich des Feuerwehrhauses geplant (Abb.1 und 2).

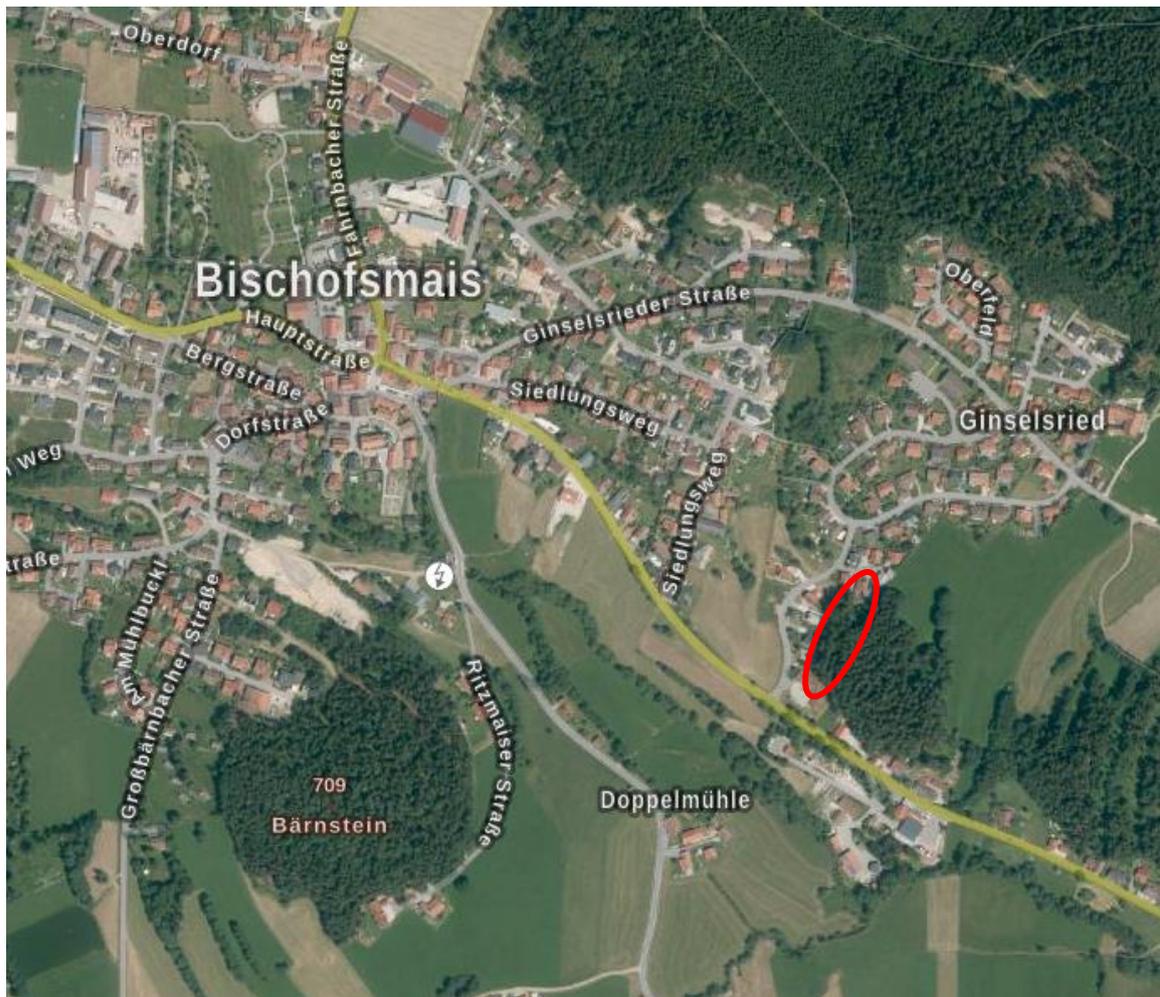


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Planungsgebietes (Deckblatt 1 zum Bebauungsplan Kirchen-Unterfeld-Erweiterung) in der Gemeinde Bischofsmais, 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

2 Ausgangssituation

2.1 Bestandsbeschreibung

Das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan „Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung“ umfasst ca. 4.700m² und betrifft die Flächen (Teilflächen = TF) mit den Flurnummern 2534/2, 2534/9 (TF) 2536/7 (TF), 2536/17 (TF), 2536/18 (TF), 2536/19 (TF) und 2536/8 (TF) der Gemarkung Hochdorf (Abb. 2).



Abbildung 2: Luftbild mit Flurgrenzen und Geltungsbereich des Bebauungsplans (rote Umgrenzung), 2024 (Quelle: Bayern Atlas, ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Deckblattes 1 wird abgesehen von der befestigten Parkplatzfläche als Waldfläche genutzt (Abb.3). In den letzten Jahren wurde auf Grund des erhöhten Anteiles an Fichten Kalamitäten durch Schädlinge festgestellt, so dass einzelne Bäume gefällt und entfernt wurden. Der Wald ist als Nadelholzforst mit überwiegend Fichte (Kiefer) einzuordnen. Im Randbereich zur Wohnbebauung und dem Parkplatz wurden bereits Gehölze entfernt. Ein abgestufter Waldrand ist nicht erkennbar und auch nicht ausgeprägt. Windwürfe von Bäumen werden somit wahrscheinlicher und können nicht ausgeschlossen werden. Im Westen des Planungsgebietes befindet sich die bestehende Straße „St.-Florian-Straße“. Von dieser Straße aus führt eine Zufahrt auf die Parkplatzfläche und zum Planungsgebiet. Auch ist auf dem geschotterten Parkplatz eine Transformationsstation („Trafostation“) mit Stromleitungen im Nieder- und Mittelspannungsbereich vorhanden. Der Parkplatz wird derzeit von der südlich gelegenen Feuerwehr genutzt. Neben den derzeit vorhandenen Parkplatzflächen südlich des Feuerwehrgebäudes werden diese als zusätzliche Parkplätze genutzt. Zum bestehenden nördlichen Wohngebäude (2536/19) ist als Immissionsschutzmaßnahme eine Schallschutzwand errichtet worden. Dieser folgt nach Süden eine bepflanzte Böschung mit Gesteinsblöcken.



Abbildung 3: Foto mit Blick zum Planungsgebiet nach Nordosten ausgehend von der St.-Florian-Straße über die Zufahrt mit Parkplatz, März 2024 (Quelle: brunner architekten)

Das Gelände der Planungsgebietes ist grob nach Südwesten ausgerichtet (Südwesthang). Die höchsten Punkte liegen im Nordosten bei ca. 674m ü. NN und die niedrigsten Punkte im Südosten bei ca. 652m ü. NN. Im Planungsgebiet ist mit starken Steigungen zu rechnen.

Das Orts- und Landschaftsbild des Planungsgebietes und seiner Umgebung wird sowohl von bestehenden Siedlungsflächen mit Straßen und Wohngebäude (überwiegend Einzelhausbebauung) und Wald charakterisiert. Freie und weite Blickachse sind ausgehend vom Planungsgebiet nach Südwesten möglich, aber auf Grund des Waldbestandes nicht vorhanden.

Die Flächen des Planungsgebietes für die Siedlungserweiterung sind im privaten Eigentum. Die Parkplatzfläche ist im Eigentum der Gemeinde Bischofsmais.

2.2 Verfahren nach § 13a BauGB

Mit einem Beschluss hat die Gemeinde Bischofsmais die Fortentwicklung und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung“ mit Deckblatt 1 nach §13a BauGB beschlossen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des §13a BauGB sind gegeben. Das Planungsgebiet bzw. der Geltungsbereich von Deckblatt 1 ist als Erweiterung und Fortentwicklung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung“ zu verstehen. Mit dem Deckblatt 1 wird die Innenentwicklung vorangetrieben und ist klar von einer Entwicklung außerhalb von Ortslagen zu unterscheiden. Das Planungsvorhaben bezieht sich auf Siedlungsflächen, die im Sinne einer organischen Siedlungsstruktur erweitert werden. Dabei können diese Flächen auch im sogenannten „Außenbereich“ liegen, die nach der Rechtsprechung nicht nach §34 BauGB, sondern nach §35 zu beurteilen sind. Das Planungsgebiet

grenzt direkt an vorhandene Siedlungsflächen an. Das Planungsgebiet wird von drei Seiten mit Wohnbebauung (Einzelhausbebauung) und der Feuerwehr im Süden umgeben. Im nördlichen Bereich sind Wohngebäude in dritter Reihe (Stichstraße Unterfeld) vorhanden. Eine Erweiterung nach Süden zum Feuerwehrhaus als zwei Reihe ist städtebauliche sinnvoll und bildet einen abschließenden Siedlungsrand. Diese Fortentwicklung oder Nachverdichtung knüpft an vorhandene Siedlungsflächen mit den rechtsgültigen Bebauungsplänen „Kirchen- und Unterfeld“ und „Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung“ an.

Das Planungsgebiet ist im Westen an die St.-Florian-Straße angebunden. Der Geltungsbereich von Deckblatt 1 beträgt knapp 4.700m². Im geplanten allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, somit beträgt die überbaubare Grundfläche deutlich weniger als 20.000m². Da die Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls, ob erhebliche Beeinträchtigung bestehen, nicht erforderlich.

Nach Durchsicht der Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist kein UVP-pflichtiges Vorhabens durch dieses Deckblatt zum Bebauungsplan berührt oder betroffen. Diesbezüglich ist von einer Pflicht zur Durchführung einer UVP abzusehen.

Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete vorhanden. Somit sind durch Aufstellung dieses Bebauungsplans keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung solcher Gebiete und derer Erhaltungsziele und Schutzzwecke ersichtlich und vorhanden.

Es ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen („Seveso-III-Richtlinie der EU“) gegeben sind. Zusätzlich ist zu prüfen, ob eine Gemengelage vorliegt, die zu Nutzungskonflikten führen könnte.

In der angrenzenden Umgebung von Deckblatt 1 sind und werden keine Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen, vorhanden und zugelassen. Somit sind Störungen und schwere Unfälle durch solche Betriebe ausgeschlossen. Derzeit ist auf dem Großteil des Planungsgebietes Wald vorhanden. Die geplante Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet (WA) und Gemeinbedarfsfläche mit Parkplatz. In der Umgebung sind neben weiteren Waldflächen Wohngebiete (WA) und im Süden ein Feuerwehrhaus vorhanden. Eine neuartige Gemengelage, beispielsweise eine Neuplanung oder Erweiterung von Wohngebieten neben Misch- oder Gewerbegebieten ist durch die Aufstellung dieses Deckblattes zum Bebauungsplan nicht geplant. Diesbezüglich sind Nutzungskonflikte auszuschließen.

Nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB, von den Angaben nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Absatz1 BauGB und vom Monitoring nach §4c BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Es besteht auch keine Pflicht zum Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach §1a Abs 3 Satz 6 BauGB. Auch der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und

Landschaft – Eingriffsregelung in de Bauleitplanung“ zeigt in Abbildung 2 (Seite 7), dass für Innenentwicklungen nach §13a BauGB unter einer Grundfläche von 20.000m² keine Eingriffsregelung anzuwenden ist.

2.3 Rechtsgültige Bebauungspläne

In Abbildung 4 ist die Planzeichnung des rechtsgültigen Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung“ und der Geltungsbereich von Deckblatt 1 zu diesem Bebauungsplan dargestellt. Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes ohne Deckblatt 1 umfasst ca. 10.600m².

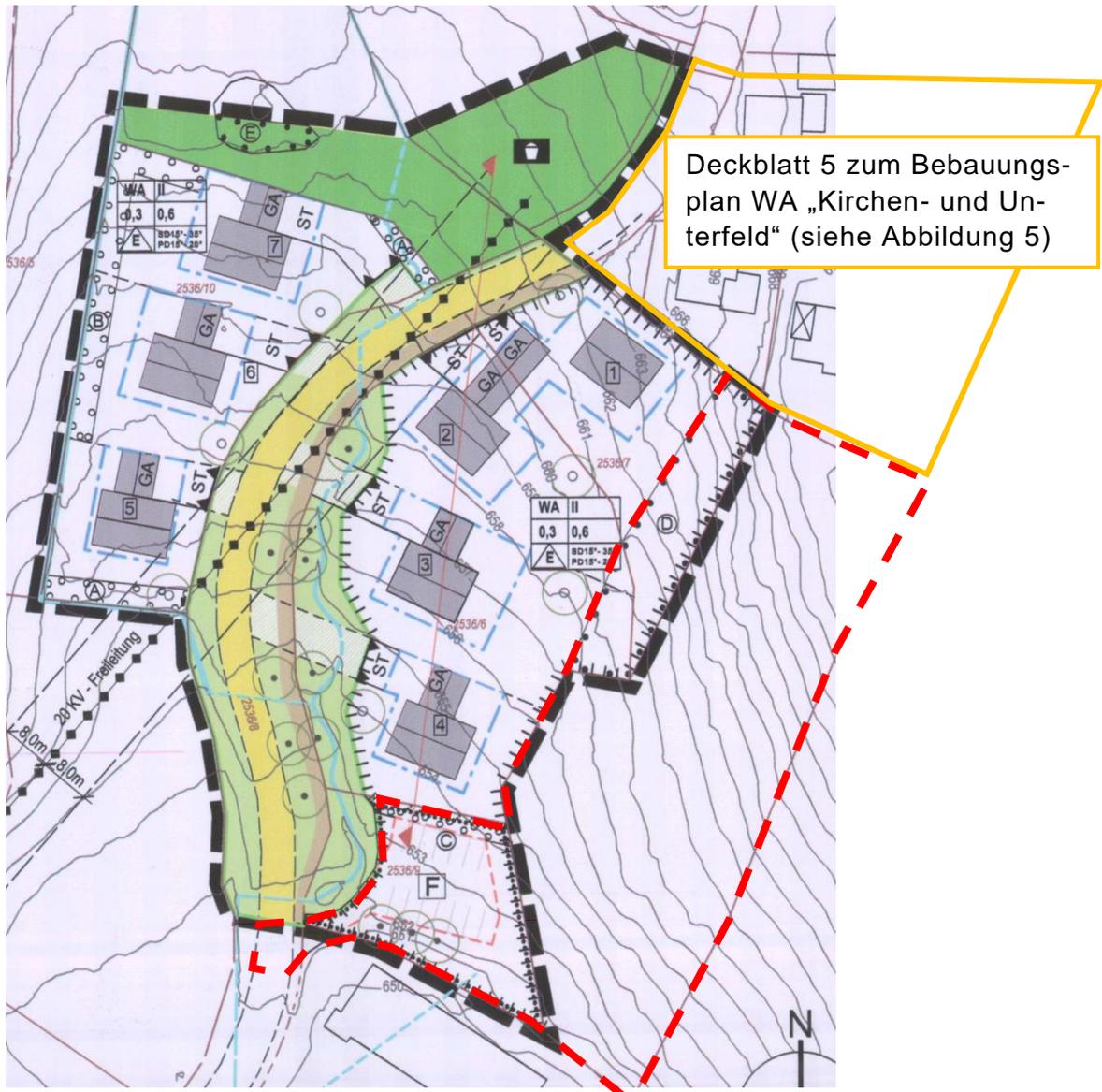


Abbildung 4: Rechtsgültigen Bebauungsplans WA „Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung“ (schwarz gestrichelter Umgriff) und der Geltungsbereich von Deckblatt 1 (rot gestrichelter Umgriff), 2024 (Quelle: Gemeinde Bischofsmais mit Ergänzungen brunner architekten)

Die Festsetzungen des genannten Bebauungsplanes sowie sonstige Kennzeichnungen und hinweisliche Plandarstellungen werden grundsätzlich in das Deckblatt 1 übernommen und der Nummerierung wird gefolgt. Nachfolgend folgt eine

kurze Übersicht über die wesentlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes:

- Größe ca. 1,0ha (7 geplante Wohnbauparzellen)
- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA), Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr und öffentliche Grünfläche mit Spielplatz
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise:
 - o Grundflächenzahl = 0,3
 - o Geschossflächenzahl = 0,6
 - o Max. Anzahl der Vollgeschosse: II
 - o Wandhöhe 7,0m ab geplanter Geländeoberfläche (maximal Firsthöhe bei Pultdächern 9,0m, ansonsten 11,0m)
 - o Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - o Dachform Hauptgebäude: Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdach
 - o Grundstücksgröße mind. 600m²
 - o Firstrichtung in Längsrichtung zum Gebäude
 - o Zw. Garage und Fahrbahnrand freier Abstand von 5,0m
 - o Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,5m
 - o Stützmauer bis 1,5m sind zulässig (Ausnahmen vorhanden)
 - o Schallschutzwand ist zu errichten
 - o Unterschiedliche Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes (Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen)

In der Abbildung 5 ist die Planzeichnung von Deckblatt 5 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Kirchen- und Unterfeld“ dargestellt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung mit Deckblatt 1 schließt südlich und östlich von Deckblatt 5 an.

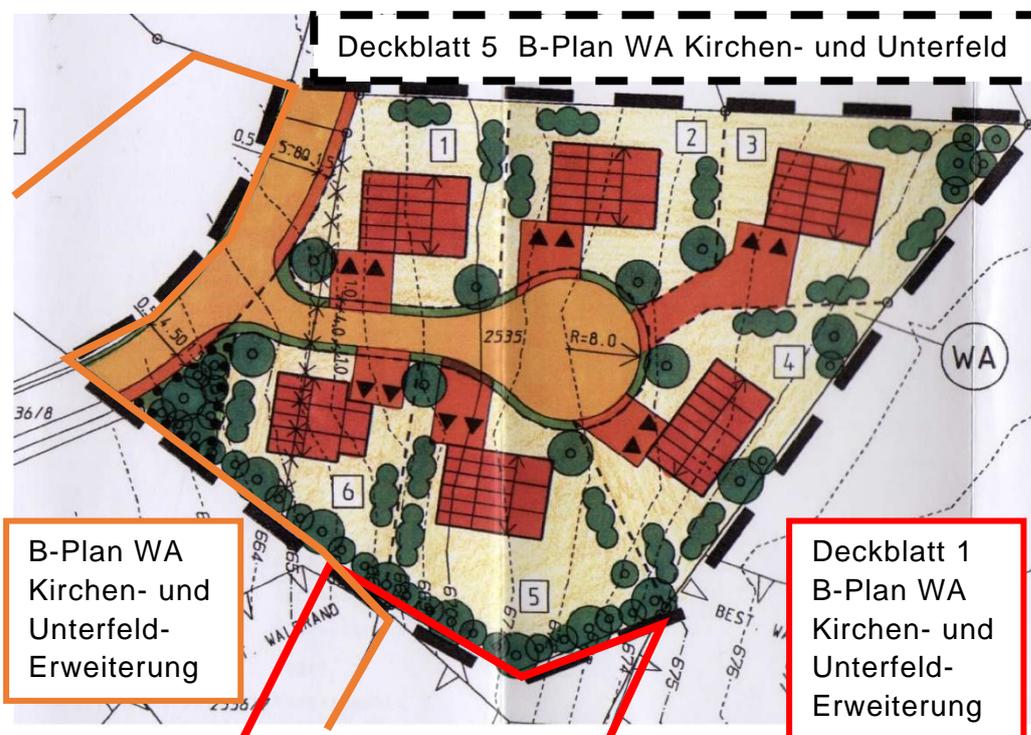


Abbildung 5: Rechtsgültiges Deckblatt 5 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Kirchen- und Unterfeld“ (schwarz gestrichelter Umgriff) und der nördliche Beginn des Geltungsbereiches von Deckblatt 1 (roter Umgriff), 2024 (Quelle: Gemeinde Bischofsmais mit Ergänzungen brunner architekten)

Das Planungsgebiet grenzt im Norden und Westen an rechtsgültige Bebauungspläne an.

zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1.2 Demographischer Wandel

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2. Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

3.2 Regionalplan (RP) Donau-Wald

Die Gemeinde Bischofsmais ist dem Regionalplan der Region 12 „Donau-Wald“ zugeordnet. Die Gemeinde liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. (Abb. 7).

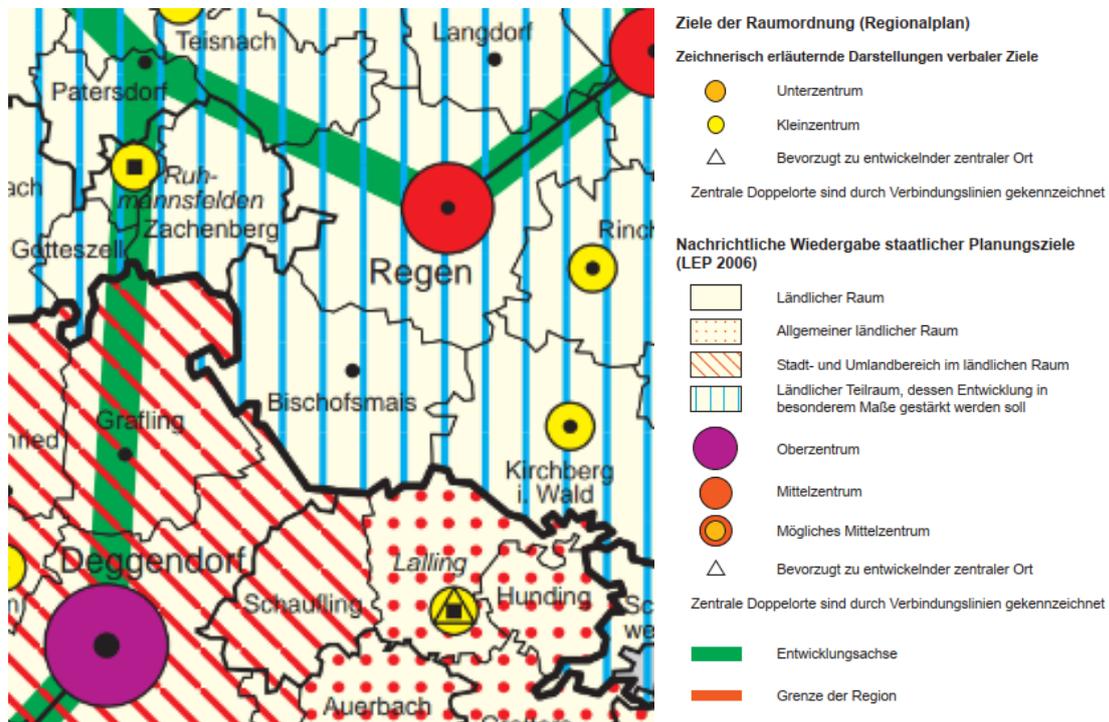


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Raumstruktur des Regionalplans „Region Donau-Wald (12), 2008 (Quelle: Regionaler Planungsverband Donau-Wald)

Folgende Grundsätze und Ziele sind im Regionalplan Donau-Wald dargestellt, Stand 13.04.2019:

A I Leitbild

1 (Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.

A II Raumstruktur

1 Ökonomische Erfordernisse

1.1 (Z) Die nördlichen und östlichen Teilräume der Region sollen in ihrer Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden. Dabei sollen Entwicklungshemmnisse, die sich aus der Grenznähe zur Tschechischen Republik ergeben, abgebaut und die Wirtschaftsstruktur im gewerblich-industriellen und Dienstleistungsbereich sowie die Infrastruktur verbessert werden.

B II Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.

Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

1.2 (G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

1.3 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

1.4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

3.3 Folgerungen aus dem LEP und RP

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Bischofsmais, auf den betrachteten Flächen von Deckblatt 1 eine Weiterentwicklung mit Wohnbauflächen voranzutreiben. Die Gemeinde Bischofsmais erweitert das bestehende Wohngebiet geringfügig mit wenigen Bauparzellen und schließt den bestehenden östlichen Siedlungsrand mit dieser Planung ab. Die Standortvoraussetzungen für diese Erweiterung sind gegeben und die verkehrliche Erschließung über den bestehenden Parkplatz für die Feuerwehr zur St.-Florian-Straße ist vorhanden.

Diese Planung ist als Erweiterung zu verstehen, ein bestehendes Wohngebiet gemäß der Innenentwicklung und im Sinne einer organischen Siedlungsentwicklung zu erweitern und den Siedlungsrand nach Osten zu schließen. Bestehenden Schutzgebiete, besondere Merkmale der Landschaft und erholungswirksame Flächen sind im Planungsgebiete und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

3.4 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Bischofsmais sind die Flächen für die Siedlungserweiterung als Waldflächen und Parkplatz dargestellt (Abb. 8). Die Darstellung der Parkplatzfläche ändert sich nicht. Die geplante Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet steht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Waldfläche erstmals entgegen. Das Ziel der Gemeinde Bischofsmais ist es, den östlichen Siedlungsrand städtebaulich geringfügig zu ergänzen und dieser Entwicklung den Vorrang (entgegen der Waldnutzung) einzuräumen. Die Entwicklung des östlichen Siedlungsrandes ist mit dieser Planung abgeschlossen. Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sind durch das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan sichergestellt. Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden diese Darstellungen und Ziele des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichterung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. So werden die Waldflächen als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

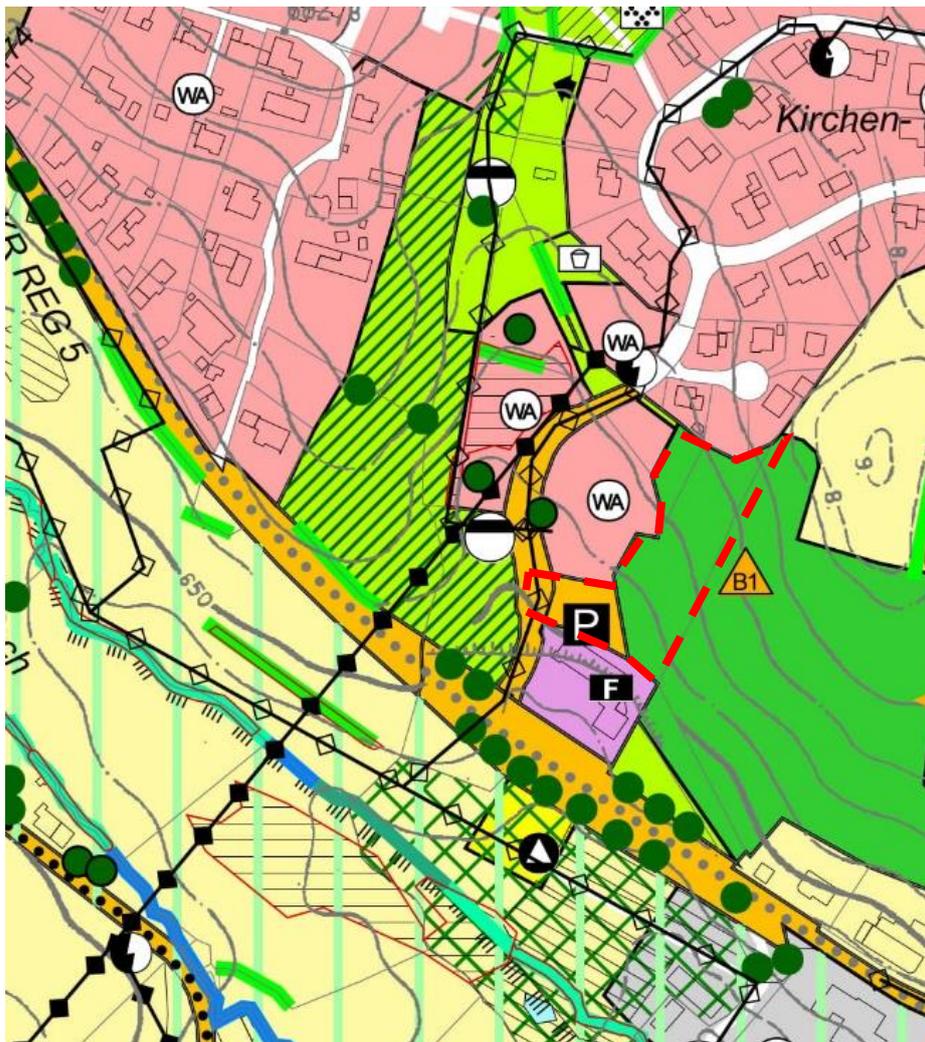


Abbildung 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Bischofsmais mit dem Planungsgebiet (rot gestrichelte Linie), 2024 (Quelle: Gemeinde Bischofsmais, ohne Maßstab)

3.5 Schutzgebiete

3.5.1 Schutzgebiete nach Europäischem Recht

Das Netz „Natura 2000“ besteht aus den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und den Europäischen Vogelschutzgebieten (VSG) nach der Vogelschutzrichtlinie. Diese Schutzgebiete werden von den einzelnen EU-Mitgliedern nach einheitlichen Standards ausgewählt und unter Schutz gestellt.

Im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete nach europäischem Recht vorhanden.

3.5.2 Schutzgebiete nach nationalem Recht

Schutzgebiete nach nationalem Recht in Deutschland sind Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete, Natur- und Nationalparke.

Das Planungsgebiet liegt in keinem Landschaftsschutz- (LSG), Naturschutzgebiet (NSG) oder Nationalpark (NP). Es liegt gänzlich im Naturpark Bayerischer Wald, dieses eine Größe von 278.625ha besitzt. Das Planungsgebiet mit ca. 0,47ha

wirkt sich somit nicht erheblich auf die Größe und Eigenart des Naturpark Bayerischer Wald aus. Erhebliche Auswirkungen auf den Naturpark sind somit auszuschließen.

3.6 Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keinem amtlichen Überschwemmungsgebiet und in keinem Bereich mit Hochwassergefahrenflächen (HQ_{-extrem, -100} und _{-häufig}). Auch in der näheren Umgebung sind keine der vorher genannten Gebiete/Flächen vorhanden. Somit ist diesbezüglich mit keinen Restriktionen im Planungsgebiet zu rechnen.

3.7 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Diesbezüglich ist mit keinen Restriktionen zu rechnen.

3.8 Biotopkartierung und gesetzlich geschützte Biotope

Die Biotopkartierung liefert wichtige Grundlagen für den Naturschutz und trägt dadurch wesentlich zur Erhaltung der ökologisch wertvollen Landschaftsbestandteile für die nachfolgende Generation bei. Da nach einheitlichen Vorgaben kartiert wurde, erhält man eine Übersicht über wertvolle und erhaltenswerte Biotope in Bayern. Meist gehören diese kartierten Biotope zu den gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG. Welche Biotope gesetzlich geschützt sind, sind unter den vorher genannten Paragrafen/Artikel einsehbar.

Im Planungsgebiet und in der direkt angrenzenden Umgebung sind keine kartierten Biotope vorhanden.

3.9 Artenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise vor, die eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig machen würden. Das Planungsgebiet beziehungsweise diese Flächen wurden bei einer ersten Begehung begutachtet und dementsprechend bewertet.

Die Flächen werden überwiegend als Wald mit vorwiegend Fichtenbestand (Kiefern) genutzt. Ein abgestufter Waldrand mit Sträuchern und Gebüsch ist kaum bis nicht ausgeprägt. Dies stellt einen Lebensraum für bestimmte Vogelarten dar. Um eine Beeinträchtigung dieser Vogelarten, insbesondere Störungen bei einer potentiellen Brut zu vermeiden, wird im Deckblatt 1 festgesetzt, dass der Waldbestand in den Wintermonaten außerhalb der Brutzeit gefällt wird. Neben den Fällungen werden auch Gehölze erhalten und es ist die Pflanzung von weiteren Bäumen und die Entwicklung eines abgestuften Waldrandes geplant.

3.10 Waldfunktionskarte

Die Waldfunktionspläne entsprechend Art. 6 des Bayerischen Waldgesetzes zeigen Wälder mit bestimmten Schutz- und Erholungsfunktionen auf und haben eine bestimmte Bedeutung für die biologische Vielfalt.

Die Waldfläche des Planungsgebietes als Teilfläche einer größeren Waldflächen hat nach der Waldfunktionskarte keine bestimmten Schutz- und Erholungsfunktionen (roter Kreis in Abb. 9).



Abbildung 9: Auszug aus der Waldfunktionskarte mit dem Planungsgebiet (roter Kreis), 2024 (Quelle: FIN-Web, LfU ohne Maßstab)

3.11 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und in der angrenzenden Umgebung sind keine Boden- Bau- und landschaftsprägende Denkmäler vorhanden. Somit werden keine Denkmäler durch das Planungsgebiet beeinträchtigt werden.

Hinweis zur Auffindung von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG):

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer des Grundstücks sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.12 Altlasten

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht zu erwarten. Im Planungsgebiet sind keine Aufschüttungen von Altlasten bekannt.

4 Ziele und Inhalte von Deckblatt 1

Die Gemeinde Bischofsmais beabsichtigt eine städtebauliche Entwicklung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung“ durch Deckblatt 1. Ein bestehendes Wohngebiet soll geringfügig fortentwickelt werden. Dazu sollen Waldflächen am östlichen Siedlungsrand des Hauptortes Bischofsmais in ein Wohngebiet mit zwei weiteren Bauparzellen entwickelt werden. Diese Deckblattänderung ist als städtebaulicher Abschluss des östlichen Siedlungsrandes zu verstehen. Im Norden des Planungsgebietes ist eine dreireihige Bebauung entlang der St.-Florian-Straße mit einer Stichstraße „Unterfeld“ vorhanden. Dieser östlichen Siedlungsrandkante wird nach Süden zur bestehenden Feuerwehr gefolgt und somit entsteht ein östlicher Siedlungsabschluss. Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die St.-Florian-Straße und den bestehenden Parkplatz. Dieser Parkplatz ist als Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr ausgewiesen, der derzeit als zusätzlicher Parkplatz für PKWs genutzt wird. Die Verkehrsfläche auf dem Parkplatz wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Baugrundstücke werden über eine private Verkehrsfläche erschlossen. Die bestehende Trafostation verbleibt auf der Fläche. Im Planungsgebiet werden unterschiedliche grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung festgesetzt. Im nördlichen Planungsgebiet sind Obstgehölze anzupflanzen und darunter ist die Entwicklung einer extensiven Wiese festgesetzt. Weiter sind im Geltungsbereich Solitärgehölze und Gehölzgruppen zum Erhalt und zur Umwandlung festgesetzt. Entlang des geplanten östlichen Waldrandes ist ein abgestufter Waldmantel mit Sträuchern und Bäumen II. Ordnung zu entwickeln. Die Waldkulisse im Hintergrund des Wohngebietes, d.h. der weiter östlich gelegene Waldbestand (ca. 1,7ha) bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand erhalten und wird durch die Planung nicht berührt.

Die rechtskräftigen Festsetzungen und weitere Inhalte des „Ur-Bebauungsplanes“ werden in das Deckblatt 1 übernommen und gelten dementsprechend, soweit in den Festsetzungen von Deckblatt 1 nichts anderes festgeschrieben steht. Das Baugebiet soll einheitlich und homogen gemäß diesen Festsetzungen fortentwickelt werden.

Städtebauliche und landschaftsplanerische Zielsetzung von Deckblatt 1:

- geringfügig Siedlungserweiterung des bestehenden Wohngebietes Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung nach Osten um 2 Bauparzellen (Abschluss des östlichen Siedlungsrandes)
- verkehrliche Erschließung der Bauparzellen über den bestehenden Parkplatz mit öffentlichen Verkehrsflächen und letztendlich privaten Verkehrsflächen
- Erhalt und Weiterentwicklung der Parkplatzflächen für die Feuerwehr
- einheitliche Weiterentwicklung des Wohngebietes durch Übernahme der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Errichtung einer Lärmschutzwand zwischen Parkplatz und Baugrundstück
- angemessene Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes bzw. der Grundstücksflächen mit Anpflanzung von Gehölzen und der Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese: Erhalt von Gehölzen und Entwicklung

von neuen Gehölzstrukturen (z.B. abgestufter Waldrand) sowie Entwicklung einer extensiven Wiese in Kombination mit Obstgehölzen

4.1 Geltungsbereich

Im Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches von Deckblatt 1 richtet sich zum einen nach den rechtsgültigen Bebauungsplänen der Umgebung und zum anderen an den bestehenden östlichen Siedlungsrand. Im Geltungsbereich von Deckblatt 1 sind für die Erschließung ein Teilbereich der St-Florian-Straße und der Parkplatz sowie eine Gehölzgruppe enthalten. Diese Flächen sind auch Teil des Geltungsbereiches des „Ur-Bebauungsplans“ „Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung“ und werden mit dem Deckblatt 1 überplant. Die nördliche und südliche Geltungsbereichsgrenze richtet sich nach der Bestandsbebauung, das heißt im Norden nach den vorhandenen Wohngebäuden in zweiter und dritter Reihe mit Bebauungsplan (Deckblatt 5) und im Süden nach dem Feuerwehrgebäude. Die östliche Geltungsbereichsgrenze richtet sich nach den bestehenden östlichen Siedlungsrändern im Norden und Süden (Wohngebäude und Feuerwehrhaus).

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Deckblatt 1 dem Bebauungsplan Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung gefolgt und ein allgemeines Wohngebiet, kurz WA für die weiteren Baugrundstücke festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche mit Parkmöglichkeiten für PKWs wird übernommen und nach Osten geringfügig um weitere sieben Stellplätze erweitert. Diese weiteren Parkplätze werden über eine nach Südosten gerichtete öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen. Die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ für die Gemeinbedarfsfläche wird in das Deckblatt 1 übernommen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und Gestaltung werden aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung übernommen. So werden beispielsweise die Grundflächenzahl mit 0,3, die Geschossflächenzahl mit 0,6, maximal 2 Vollgeschosse, eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 600m², zulässige Dachform wie Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdach, eine maximal zulässige, traufseitige Wandhöhe von 7,00m ab geplanter Geländeoberfläche, eine maximale Firsthöhe bei Pultdächern bis 9,0m und bei allen übrigen Dachformen 11,0m und andere übernommen. Soweit im Deckblatt 1 nichts anderes festgesetzt wird, sind die textlichen Festsetzungen des „Ur-Bebauungsplan“, soweit diese den Geltungsbereich des Deckblattes 1 betreffen, rechtsgültig (siehe textliche Festsetzungen T1 bis T8). Damit soll ein einheitliches und homogenes Wohngebiet mit den gleichen Festsetzungen entstehen. Derzeit sind zwei neue Wohnbauparzellen mit der Nummer 8 und 9 geplant. Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung hinweislich dargestellt und ist somit variabel. In der Planzeichnung sind zwei getrennte Baufenster vorhanden. Die Einfahrtsbereiche auf die Baugrundstücke mit der Nummer 8 sind am nördlichen und nordöstlichen Ende der

privaten Verkehrsflächen und für Nummer 9 zwischen der einseitigen Wendemöglichkeit und der Lärmschutzwand. Ein freier Abstand von 5,0m als PKW-Stellplatz zwischen Verkehrsfläche und Garage ist einzuhalten. Eine östliche Umfahrung des Baugrundstückes 8 nach Norden für die Durchführung von Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen der anzulegenden extensiven Wiese mit Obstgehölzen („Streuobstwiese“) soll möglich sein.

Zwischen dem Baugrundstück mit der Nummer 8 und der Wiese mit Obstgehölzen ist eine Fläche mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des benachbarten Eigentümers der Fl.Nr. 2536/7, Gemarkung Hochdorf gemäß den Festsetzungen unter 3.4 festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt über private Verkehrsflächen, die über nach Westen verlaufende öffentliche Verkehrsflächen an die St.-Florian-Straße im Westen angebunden sind.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich ist verkehrlich über die bestehende „St.-Florian-Straße“ angebunden. Das Planungsgebiet (PKW-Stellplätze und Baugrundstücke 8 und 9) ist über öffentliche Verkehrsflächen, die über den Feuerwehr-Parkplatz führen, erschlossen. Nach den Parkplätzen sorgt eine private Verkehrsfläche für die weitere verkehrliche Erschließung zu den Baugrundstücken. Insgesamt ist die Errichtung von knapp 20 PKW-Stellplätzen (19 Stück) möglich. Zu den derzeit bestehenden Parkplätzen sind weitere 7 Stellplätze östlich der bestehenden Trafostation geplant. Das Gelände ist dementsprechend zu modellieren. Es ist davon auszugehen, dass die St.-Florian-Straße ausreichend dimensioniert und geeignet ist, den zusätzlichen und geringfügig steigenden Ziel- und Quellverkehr aus dem Planungsgebiet verträglich aufzunehmen.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Wasserversorgung

Eine Wasserversorgung der geplanten Baugrundstücke kann auf Grund der Nähe zum bestehenden Wohngebiet und der St.-Florian-Straße als gesichert angesehen werden. Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink- und Brauchwasser wird aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Bischofsmair sichergestellt. Die jeweiligen Bauparzellen werden über neu zu erstellende Wasserleitungshausanschlussleitungen an die bestehende Hauptwasserleitung angeschlossen. Die bestehende Hauptwasserleitung verläuft bereits im Straßengrund der Verbindungsstraße REG 5 (Regener Straße) und der St.-Florian Straße nach Norden in das bestehende Wohngebiet „Kirchen- und Unterfeld“.

Bei der Errichtung des Versorgungsnetzes mit Wasser (Wasserleitungen) für die geplanten Bauparzellen ist auf das bestehenden Stromleitungsnetz zu achten und der Netzbetreiber ist im Vorfeld zu informieren und bei der Planung frühzeitig hinzuzuziehen. Der Verlauf der Stromleitungen ist hinweislich in der Planzeichnung dargestellt. Für die Lagerichtigkeit der in der Planzeichnung dargestellten Leitungen wird u.a. auf Grund des verwendeten Maßstabes von 1:1.000 keine Gewährleistung übernommen. Im Vorfeld der Bautätigkeiten im Rahmen des

Genehmigungsverfahren ist der Spartenbetreiber über die geplanten Tätigkeiten zu informieren und hinzuzuziehen, insbesondere was die exakte Lage der Leitungen anbelangt.

4.5.2 Löschwasserversorgung

4.5.2.1 Löschwasserversorgung

Auf öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sind Einrichtungen (Hydranten) und Leitungen für Löschwasser innerhalb eines Laufweges von 80m -120m bereitzustellen. Somit kann von einer Löschwasserversorgung in ausreichendem Maße ausgegangen werden. Die erforderliche Grundversorgung gemäß DVGW Merkblatt W 405 und ein Laufweg zur nächstgelegenen Löschwasserentnahmestelle sind in der weiterführenden Planung zu beachten. Somit ist die Löschwasserversorgung, auch wegen der Nähe zur Feuerwehr sichergestellt.

4.5.2.2 Zufahrt und Wendemöglichkeit

Die Erreichbarkeit der Bauparzellen 8 und 9 für die Fahrzeuge der Feuerwehr ist über öffentliche und private Straßenverkehrsflächen gegeben.

Eine Errichtung von Wendekreisen am Ende der geplanten Verkehrsflächen mit einem Durchmesser von 18,5m ist auf Grund der Planung nicht umsetzbar und für zwei Bauparzellen in seiner Umsetzung nicht verhältnismäßig und wirtschaftlich. Somit wird am Ende der privaten Erschließungsstraße eine Wendemöglichkeit bereitgestellt. Feuerwehrfahrzeuge können durch einmaliges Zurückstoßen am Ende der Stichstraße wieder vorwärts aus dem Planungsgebiet herausfahren.

4.5.3 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser:

Das Planungsgebiet wird über neue zu erstellende Mischwasserkanalhausanschlussleitungen an das bestehende öffentliche Mischwasserhauptkanalnetz der Gemeinde Bischofsmais angeschlossen. Der bestehende Mischwasserhauptkanal verläuft bereits im Straßengrund der Verbindungsstraße REG 5 (Regener Straße) zum Baugebiet Kirchen- und Unterfeld (St.-Florian-Straße). Das bestehende Kanalnetz im Mischsystem beim Ort Bischofsmais ist bereits an die bestehende zentrale Kläranlage Langbruck der Gemeinde Bischofsmais angeschlossen.

Durch das Planungsgebiet ändern sich die Grundzüge der Abwasserentsorgung im Mischsystem nicht. Die Schmutzwasserentsorgung ist somit sichergestellt.

Bei der Errichtung des Entsorgungsnetzes für Schmutzwasser der geplanten Bauparzellen ist auf das bestehenden Stromleitungsnetz zu achten und den Netzbetreiber im Vorfeld zu informieren und bei der Planung frühzeitig hinzuzuziehen.

Der Verlauf der Stromleitungen ist hinweislich in der Planzeichnung dargestellt.

Für die Lagerichtigkeit der in der Planzeichnung dargestellten Leitungen wird keine Gewährleistung übernommen. Im Vorfeld der Bautätigkeiten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist der Spartenbetreiber über die geplanten Tätigkeiten zu informieren und hinzuzuziehen, insbesondere was die exakte Lage der Leitungen anbelangt.

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser soll im Planungsgebiet so weit wie möglich versickern. Auch im Zuge der vorhergesagten klimatischen Veränderungen wäre es sinnvoll und erforderlich, dass Niederschlagswasser über Rigolen oder Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser für die Gartenbewässerung oder anderweitig zu nutzen. Die Einleitung in das gemeindliche Kanalnetz (Mischsystem) ist zulässig.

4.5.4 Stromversorgung und -leitungen

Die Stromversorgung kann auf Grund der Nähe zum bestehenden Wohngebiet und der in der Nähe bestehenden Leitungen mit Trafostation als gesichert angesehen werden.

Im Planungsgebiet bzw. auf der Parkplatzfläche befinden sich eine Trafostation und mehrere Stromleitungen im Niederspannung- und Mittelspannungsbereich. In der Planzeichnung sind die Trafostation als Symbol und nur Mittelspannungsleitungen (20kV) mit beidseitigem 2,5m breiten Schutzabstand dargestellt. Nach derzeitigen Planungsstand werden die Mittelspannungsleitungen und die Trafostation durch die Planung nicht tangiert und verbleiben an ihrem derzeitigen Standort.

Im Vorfeld der Bautätigkeiten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist der Spartenbetreiber über die geplanten Tätigkeiten zu informieren und hinzuzuziehen, insbesondere was die exakte Lage der Leitungen anbelangt.

4.5.5 Abfallentsorgung

Eine regelmäßige Abfallentsorgung ist auf Grund der bestehenden und geplanten Verkehrsflächen sichergestellt.

Müllfahrzeuge mit einer maximalen Gesamtlänge von 10,0m biegen von der St.-Florian-Straße über die öffentlichen Verkehrsflächen in die geplante private Stichstraße ein, nehmen die Abfallbehälter entlang der Privatstraße auf, fahren nach Norden weiter und stoppen, stoßen rückwärts in die nach Osten gerichtete Wendemöglichkeit zurück und fahren vorwärts über die öffentlichen Verkehrsflächen auf die St.-Florian-Straße weiter.

4.5.6 Telekommunikation

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Telekommunikationsdienstleistungen ist wegen dem bestehenden Wohngebiet und der Nähe zur St.-Florian-Straße sichergestellt.

Im Vorfeld der Bautätigkeiten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist der Spartenbetreiber über die geplanten Tätigkeiten zu informieren und hinzuzuziehen, insbesondere was die exakte Lage der vorhandenen Stromleitungen anbelangt.

4.6 Grünordnung

Die textlichen Festsetzungen zum Naturschutz und Landschaftspflege unter T8 des Bebauungsplanes gelten auch für das Deckblatt 1, insbesondere die Verwendung der Artenliste bei der Bepflanzung und unzulässige Pflanzarten.

Im Planungsgebiet werden für eine gute Ein- und Durchgrünung folgende grünordnerischen Inhalte und Maßnahmen unter 2.0 der planlichen Festsetzungen festgesetzt. Diese sind auch als Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen des Eingriffs zu verstehen:

- Entlang des neu geplanten Waldrandes ist mit der östlichen Grundstücksgrenze verlaufend ein abgestufter Waldmantel zu entwickeln (Planzeichen Nr. 2.1, Buchstabe **C¹**). Dieser dreireihige Waldmantel besteht aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung (II. Wuchsordnung). Der durch die Fällungen entstandene, offene Waldrand erhält über die Jahre einen abgestuften Waldrand mit Sträuchern und Bäumen. Neben der Entwicklung von neuen Lebensräumen für unterschiedlich Arten sind der Schutz des bestehenden Waldbestandes bei plötzlicher Freistellung vor beispielsweise Windwurf und mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wichtige Gründe für die Entwicklung des geplanten Waldrandes.
- Im Süden zwischen Feuerwehrgelände, den neuen Parkplätzen und dem Baugrundstück mit der Nummer 9 sind Sträucher als Eingrünung zu pflanzen. Ähnlich wie bei **E** soll die geplante Lärmschutzwand über eine Böschung bepflanzt werden. Diese grenzen das Baugrundstück und die Parkplatzflächen klar voneinander ab und schränken mögliche Sichtbeziehungen ein (Planzeichen Nr. 2.1, Buchstabe **C² und D**).
- Zwischen den Baugrundstücken mit der Nummer 4 und 9 sind auch zur Abgrenzung und Einschränkung Sträucher zu pflanzen (Planzeichen Nr. 2.1, Buchstabe **D**).
- Die Gehölze entlang der bestehenden Böschung mit Lärmschutzwand zwischen Parkplatz und Baugrundstücke mit der Nummer 4 sind zu erhalten. Pflegemaßnahmen, z.B. Gehölzschnitte, „Auf-Stock-setzen“ können durchgeführt werden (Planzeichen Nr. 2.2, Buchstabe **E**).
- Die Gehölze zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der Erweiterung durch Deckblatt 1 werden zum Erhalt festgesetzt (Planzeichen Nr. 2.2, Buchstabe **F**. Dies gilt vor allem für die bestehenden Laubgehölze und nicht für die vorkommen Fichten, die zu fällen sind. Ziel dieser Bestandsgehölze ist es, es in einen mesophiles Gebüsch bestehenden aus heimischen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung zu entwickeln. Einzelne, derzeit vorkommende Bäume I. Ordnung können als Bestandteil des Gebüsches erhalten werden. Zu den Baugrundstücken hin ist, soweit möglich, ein abgestufter Rand zu entwickeln.
- Im nördlichen Planungsgebiet ist die Pflanzung von 5 Obstgehölzen (Halb- oder Hochstamm) in Verbindung mit der Entwicklung einer extensiven Wiese festgesetzt (Planzeichen Nr. 2.1, Buchstabe **G** mit Flächengröße der „Streuobstwiese“ von ca. 430m²). Folgende Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind umzusetzen:

Entwicklungsmaßnahmen:

Obstbäume

- Fällung und Rodung der Gehölze auf einer Fläche von ca. 430m²
- Pflanzung von Obstbäumen (Pflanzqualität: Halb- oder Hochstamm) im Herbst oder Frühjahr und fachgerechte Herstellung einer Pflanzgrube hinsichtlich Größe und Substrat
- Pflockfixierung der Stämme
- Anbringung eines Stammschutzes je Hochstamm (inkl. Weißanstrich)
- keine Einzäunung der Fläche
- ausgefallene Gehölze müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden

Wiese

- nach Rodung der Gehölze ist die Herstellung einer homogen geneigten Fläche notwendig
- anschließende Ansaat von autochthonem Saatgut (Regio-Saatgut), mind. 30% Kräuter, 70% Gräser; alternativ: Saatgut aus Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen (in Absprache mit der UNB Regen)
- evtl. sind zusätzliche Mahddurchgänge im Sinne von Schröpfschnitten erforderlich
- 2-malige Mahd pro Jahr: 1.Schnitt nicht vor Mitte Juni
- Entfernen des Mähguts von der Fläche (keine Mulchen)
- keine Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt

Pflegemaßnahmen, nach erfolgreich durchgeführter Entwicklung

Obstbäume

- fachgerechte Erziehung der Obstgehölze in den ersten 10 Jahren
- keine Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- ausgefallene Gehölze müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden

Wiese

- 2-malige Mahd pro Jahr: 1.Schnitt nicht vor Mitte Juni
- Entfernen des Mähguts von der Fläche (keine Mulchen)
- keine Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt

4.7 Forstwirtschaft

Das Planungsgebiet grenzt an forstwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag, Baumfall/- sturz, Astabbruch und eventuelle Verschmutzungen aus Forstwirtschaft entschädigungslos hinzunehmen (Sachschäden). Eine Haftung der angrenzenden Forstbewirtschaftler ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Bauherr für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von forstwirtschaftlichen Emissionen und Baumfall- und sturzereignissen

Sachschäden entstehen. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Forstwirtschaft auf den benachbarten Flächen zu dulden.

Es wird auf die textlichen Hinweise TH2 verwiesen, in dieser auf die Sicherheitsanforderungen der Wohngebäude innerhalb der Baumwurfzone verwiesen wird. Eine Baumwurfzone wird in der Planzeichnung des Deckblattes dargestellt (H13 der Hinweise). Dies gilt vor allem für Wohngebäude des Planungsgebietes von Deckblatt 1, da diese innerhalb der 30m-Zone und in den Baufenstern liegen.

4.8 Immissionsschutz

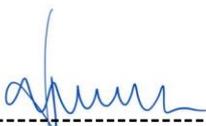
Zwischen dem Baugrundstück mit der Nummer 9 und den neuen Parkplatzflächen ist aus Gründen des Schallschutzes eine 2,0m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Eine ähnliche Situation ist auch im Bebauungsplan zwischen dem Baugrundstück mit Nummer 4 und den bestehenden Parkplätzen gegeben. Um eine Beeinträchtigung der Bewohner und Bewohnerinnen des Baugrundstückes 4 durch Lärm zu vermeiden, wurde im Bebauungsplan eine 2,0m hohe Schallschutzmauer festgesetzt. Da zwischen dem Baugrundstück mit der Nummer 9 und den geplanten Parkplätzen eine äquivalente Situation wie beim Baugrundstück mit der Nummer 4 entsteht, wird auch hier eine 2,0m hohe Mauer als Schallschutzmaßnahme festgesetzt. Vor dieser Mauer sind Anpflanzung vorgesehen (siehe dazu die planlichen Festsetzungen, Punkt 2.1, Buchstabe D).

Deggendorf, den 03.05.2024

brunner architekten
INGENIEURE GMBH

kandlbach 1
94234 viechtach

metzgergasse 19
94469 deggendorf



Robert Brunner,
Architekt und Stadtplaner

5 Literaturverzeichnis

BauGB – Baugesetzbuch in der derzeit aktuellen Fassung

BauNVO – Baunutzungsverordnung in der derzeit aktuellen Fassung

BayernAtlas – Geodatenanwendung; Abfrage am 13.04.2024; Bayerische Vermessungsverwaltung

BayNatSchG – Bayerisches Naturschutzgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

FIN-Web – Fachinformation Naturschutz; Abfrage am 13.04.2024; FIS-Natur Online – Fachinformationssystem-Natur Online des LfUs, des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP); Stand 01.01.2020: Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Finanzen

Regionalplan Region 12 – Donau-Wald; Stand 25.06.2014: Herausgeber: Regionaler Planungsverband Donau-Wald

ROG – Raumordnungsgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

StBM – Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, kurz StMB, Stand Dezember 2021: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“

6 Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Planungsgebietes (Deckblatt 1 zum Bebauungsplan Kirchen-Unterfeld-Erweiterung) in der Gemeinde Bischofsmais, 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab).....</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 2: Luftbild mit Flurgrenzen und Geltungsbereich des Bebauungsplans (rote Umgrenzung), 2024 (Quelle: Bayern Atlas, ohne Maßstab)</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 3: Foto mit Blick zum Planungsgebiet nach Nordosten ausgehend von der St.-Florian-Straße über die Zufahrt mit Parkplatz, März 2024 (Quelle: brunner architekten).....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 4: Rechtsgültigen Bebauungsplans WA „Kirchen- und Unterfeld-Erweiterung“ (schwarz gestrichelter Umgriff) und der Geltungsbereich von Deckblatt 1 (rot gestrichelter Umgriff), 2024 (Quelle: Gemeinde Bischofsmais mit Ergänzungen brunner architekten)</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 5: Rechtsgültiges Deckblatt 5 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Kirchen- und Unterfeld“ (schwarz gestrichelter Umgriff) und der nördliche Beginn des Geltungsbereiches von Deckblatt 1 (roter Umgriff), 2024 (Quelle: Gemeinde Bischofsmais mit Ergänzungen brunner architekten). 10</i>	
<i>Abbildung 6: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, 2018 (Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 7: Ausschnitt aus der Raumstruktur des Regionalplans „Region Donau-Wald (12), 2008 (Quelle: Regionaler Planungsverband Donau-Wald) ...</i>	<i>14</i>
<i>Abbildung 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Bischofsmais mit dem Planungsgebiet (rot gestrichelte Linie), 2024 (Quelle: Gemeinde Bischofsmais, ohne Maßstab).....</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 9: Auszug aus der Waldfunktionskarte mit dem Planungsgebiet (roter Kreis), 2024 (Quelle: FIN-Web, LfU ohne Maßstab)</i>	<i>18</i>