

Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 10
**„Vorhabenbezogener Bebauungsplan
SO Lebensmittelmarkt“**

Gemarkung Bischofsmais

Begründung



Auftraggeber
Gemeinde Bischofsmais vertreten durch
Walter Nirschl 1. Bürgermeister
Hauptstraße 34, 95253 Bischofsmais

Fassung vom 26.02.2024
aktualisiert für 2. Auslegung 07.06.2024

Gemeinde Bischofsmais
Landkreis Regen

Re.-Bezirk Niederbayern

Inhaltsverzeichnis

1.	Plandarstellung	4
1.1	Übersicht Ortslage	4
1.2	Luftbild Planungsbereich	4
1.3	Auszug aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan	5
1.4	Bestandsaufnahme Team Umwelt und Landschaft	6
2.	Planungsanlass	6
3.	Beteiligte Grundstücke	6
4.	Folgeplanung	7
5.	Übergeordnete Planungen	7
5.1	Vorgaben der Landesplanung	7
5.2	Vorgaben der Regionalplanung	7
6.	Standortprüfung – Städtebauliche Gründe	7
7.	Lage im Ortszusammenhang	8
8.	Gelände	8
9.	Derzeitige Nutzung	8
10.	Begründung der Umwandlung landwirtschaftl. genutzter Flächen	9
11.	Zufahrt und Erschließung	9
12.	Immissionsschutz	10
13.	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	10
13.1	Hydrogeologie	10
13.2	Wasserversorgung	10
14.	Denkmalpflege	11
15.	Müllentsorgung	11
16.	Telekommunikationsnetz	11
17.	Stromversorgung	11
18.	Feuerwehruzufahrten und Löschwasserversorgung	11
19.	Umweltbericht § 2a BauGB / Ausgleichsbedarf	12

20.	Wasserrechtsverfahren	12
21.	Verfahren	13

Anlagen:

Umweltbericht nach § 2a Bau GB zur Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 10 und zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Lebensmittelmarkt Bischofsmais“ Team Umwelt Landschaft

Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Sondergebiet Lebensmittelmarkt

1. Plandarstellung

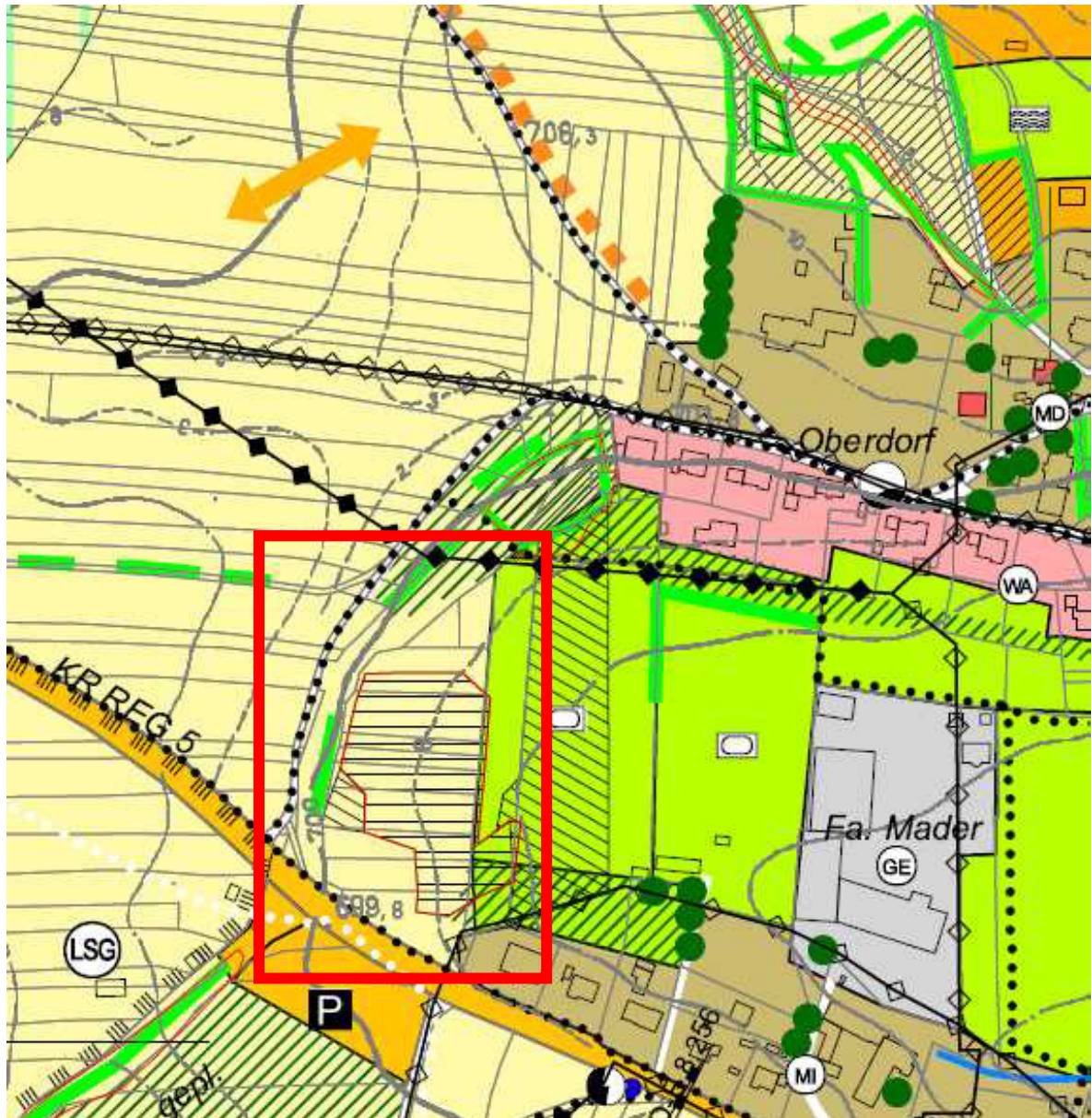
1.1 Übersicht Ortslage (nicht maßstäblich)



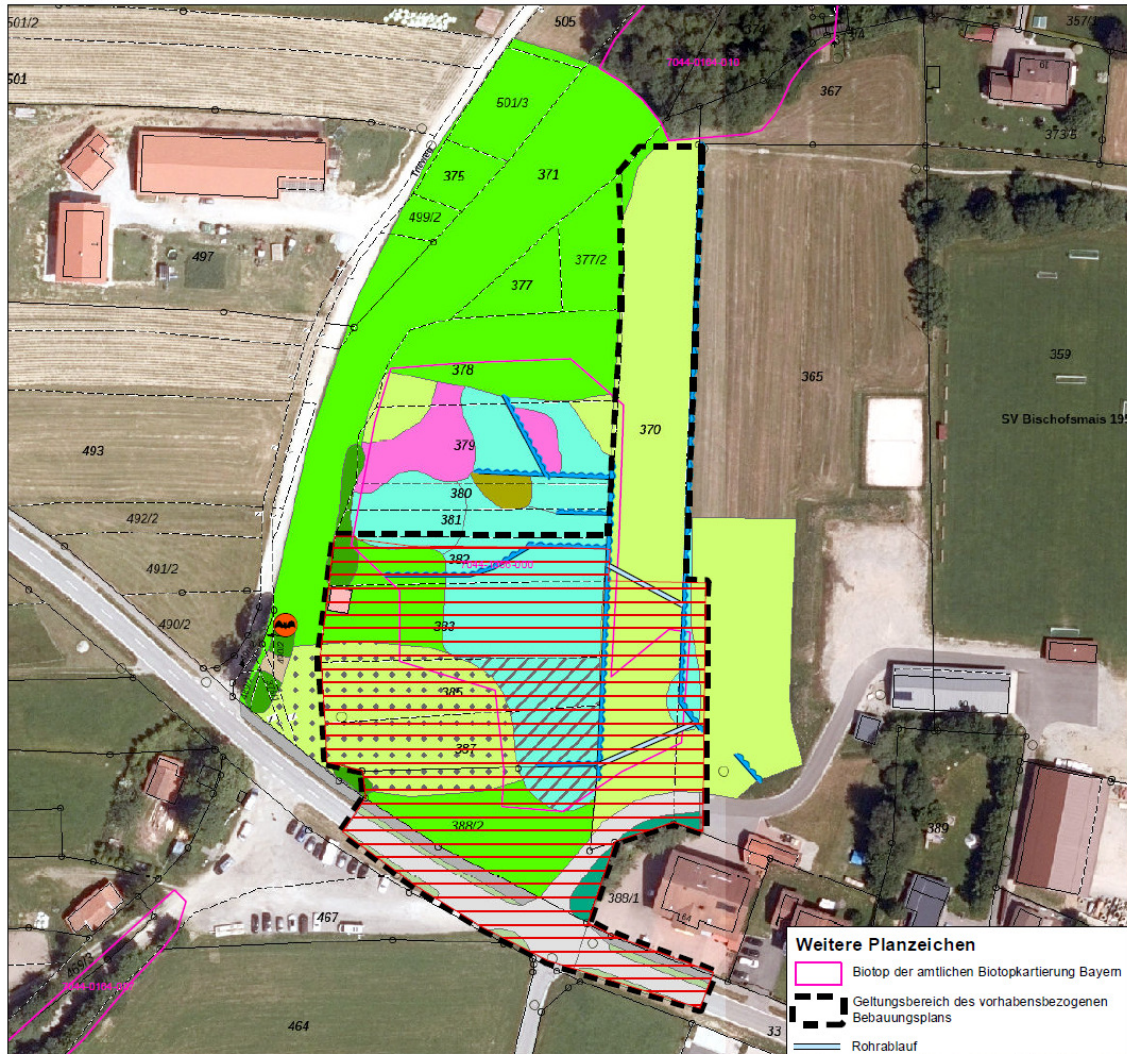
1.2 Luftbild Planungsbereich (nicht maßstäblich)



1.3 Auszug aus dem derzeitigen rechtsgültigen Flächennutzungsplan
(nicht maßstäblich)



1.4 Bestandsaufnahme Team Umwelt Landschaft vom 24.01.2024 (nicht maßstäblich)



2. Planungsanlass

Das Deckblatt Nr.10 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel ist erforderlich, da die Gemeinde beabsichtigt, die momentan dargestellte Fläche für Landwirtschaft sowie Nass- und Trockenlandflächen im Offenland für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Backshop zu ermöglichen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan und wird im Parallelverfahren aufgestellt.

3. Beteiligte Grundstücke

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 370, 382, 383, 385, 387, 388/2 und einen Teilbereich von Flur 365 am westlichen Ortsrand der Gemeinde Bischofsmais, sowie den

Zufahrtsbereich mit Aufstellfläche der REG 5 und die öffentliche Straße GVS (Gemeindeverbindungsstraße) zum Sportplatz.

4. Folgeplanung

Derzeit sind keine Folgeplanungen vorgesehen.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Vorgaben der Landesplanung

Allgemein heißt es im Landesentwicklungsprogramms (LEP) Stand 1.Juni 2023 des bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Infrastruktur unter Punkt 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

5.2 Vorgaben der Regionalplanung

Die Gemeinde Bischofsmais ist regionalplanerisch als ländlicher Raum /Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

6. Standortprüfung – Städtebauliche Gründe

Untersuchungen der zukünftigen Betreiber in Absprache mit der Gemeinde ergaben, dass es sich bei dem geplanten Sondergebiet um den einzigen Standort handelt, der die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung gewährleisten kann.

Alternative Flächen stehen nach Angabe der Gemeinde nicht zur Verfügung, beziehungsweise wurden für nicht geeignet angesehen.

Die Standortprüfung wurde wie folgt durchgeführt:

Untersucht wurde

1. Flurnummer 64, Gemarkung Bischofsmais:

- Das Grundstück ist zu klein.
- Die Zufahrt ist nur erschwert über die Kreisstraße REG 1 möglich, wobei die Straße nicht breit genug ist und die Grundstücke Fl. Nr. 65; 65/1; 29/2 nicht zu erwerben sind.
- Die Zufahrt für die Anlieferung nicht, beziehungsweise nur erschwert möglich ist.

2. Flurnummer 401/8, bestehender Standort des Lebensmittelmarktes:

- Das Grundstück ist nicht erwerbbar.
- Das Grundstück ist zu klein.

- Im Gebäude befinden sich Wohnungen, daher ist der Umbau nur mit sehr hohen Kosten und sehr erschwert möglich.

In der Gemeinde Bischofsmais mit den Gemeinden Habischried und Hochdorf mit derzeit ca. 3.300 Einwohnern ist ein Bedarf für einen derartigen Supermarkt-Standort eines Vollsortimenters gegeben.

Der bestehende Markt in der Ortsmitte stellt derzeit den einzigen Vollsortimenter in der Gemeinde dar, der den täglichen Grundbedarf der örtlichen Bevölkerung mit den Nachbargemeinden gewährleistet, braucht jedoch dazu eine zeitgemäße Ausrichtung. Dieser kann nur durch einen Neubau zufriedenstellend umgesetzt werden.

Durch das Sondergebiet können somit Versorgungsfahrten nach Deggendorf entgegengewirkt werden.

7. Lage im Ortszusammenhang

Der geplante Standort für den Lebensmittelmarkt liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Bischofsmais. Die Kreisstraße REG 5 verläuft am südlichen Rand des zu beplanenden Grundstücks mit begleitenden Fuß- und Radweg, eine Gemeindeverbindungsstraße östlich davon. Südlich des Geltungsbereichs liegt das Sondergebiet „Im Kühbergfeld“ mit Parkplatz und Friedhof. Im Westen befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, im Norden ein Wäldchen, nordöstlich eine Wohnbebauung, östlich der Sportplatz der Grundschule Bischofsmais und südöstlich wiederum eine Wohnbebauung entlang der Hauptstraße. Der neue Markt bildet den Abschluss dieser Bebauungszone.

Der Einzelhandel Vollsortimenter wird in Ost-West Ausrichtung realisiert

Um eine landschaftliche Einbindung sicherzustellen, werden die baulichen Anlagen im Sondergebiet durch Baugrenzen, Wand- und Firsthöhen definiert. Negative räumliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

8. Gelände

Das Gelände fällt von Westen nach Osten um ca. 5,00 Meter. Die Geländeoberfläche im Nordwesteck des Geltungsbereichs befindet sich auf einer Höhenlage von 698,95 m üNN, die Nordostecke auf einer Höhenlage von 694,02 m ü NN. Im nördlichen Bereich des Grundstücks soll das Marktgebäude errichtet werden, im östlichen und südlichen Bereich die Parkflächen.

9. Derzeitige Nutzung; Ausgangssituation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofsmais stellt im Vorhabengebiet folgende Nutzungen dar: Fläche für die Landwirtschaft sowie Nass- oder Trockenflächen im Offenland. Es wird außerdem eine Biotopfläche dargestellt.

Derzeit findet auf dem Gelände eine landwirtschaftliche Grünlandnutzung statt. Im mittleren Bereich befindet sich ein Feuchtbiotop, das verloren geht und als gleichwertiges Biotop auf der direkt angrenzenden Ausgleichsfläche entwickelt wird.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung einschließlich der Nutzungen und dem Gehölzbestand ist dem Umweltbericht von Team Umwelt und Landschaft aus Deggendorf vom 07.06.2024 samt Anlagen zu entnehmen.

10. Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist hierbei die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen. Das Plangebiet liegt zwar im Außenbereich, grenzt aber direkt an den Innenbereich an und kann daher in die Betrachtung mit einbezogen werden.

Nach Prüfung aller Optionen kam für die Ansiedlung eines Vollsortimentes unter Berücksichtigung der Zufahrt und den benötigten Anliefer- und Parkplatzflächen nur das beschriebene Gebiet in Frage.

Die Bebauung führt zu einer flächigen Versiegelung. Auf Bebauungsplanebene ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen zu begründen. Hier werden diesem Belang nachstehende Gesichtspunkte gegenübergestellt und seitens der Gemeinde Bischofsmais höher gewichtet: die Ausweisung der Sondergebietsfläche dient zur Sicherung und zukunftsfähigen Erweiterung des Nahversorgungsangebot der Gemeindebevölkerung sowie der Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze.

Durch die Festsetzungen der Grünordnerischen Ziele

- Weitestmöglicher Erhalt vorhandener Gehölzbestände als Lebensraum und raumbildendes Element
- Eingrünung durch Gehölzpflanzungen
- Landschaftsangepasste Geländeabwicklung durch möglichst flache Böschungen und Eingrünung von Stützmauern
- Schutz der verbleibenden Feuchtfläche nördlich des Verbrauchermarktes
- Wiederentwicklung eines Feuchtbiotops in der Ausgleichsfläche

wird dem LEP-Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange Rechnung getragen.

Zusammenfassend stellt das Baugebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle Ortsentwicklung in angebundener Lage dar und ermöglicht durch die Schaffung von Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten eine nicht unbedeutende Stärkung der Gemeinde in wirtschaftlicher Hinsicht und als attraktiver Wohnstandort.

11. Zufahrt und Erschließung

Die Zufahrt erfolgt von der Kreisstraße REG 5 aus. Aus verkehrstechnischen Gründen wird ein Aufstellbereich im Zufahrtsbereich gefordert, der vom Vorhabenträger herzustellen ist.

Nachdem der Supermarkt auf straßenrechtlich freier Strecke angebunden werden soll, erfolgt die Erschließung über die bereits bestehende öffentliche Gemeindeverbindungsstraße (GVS) zum Sportplatz, die, um eine Begegnung zwischen LKW und PKW zu ermöglichen, auf 7,00 Meter verbreitert wird.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr Richtung Habischried und den weiteren Gemeinden zur B85 zu erwarten.

12. Immissionsschutz

Ein schalltechnischer Bericht wurde mit Datum vom 15.11.2023 durch das Ingenieurbüro GeoPlan GmbH, Osterhofen, erstellt.

Gemäß den schalltechnischen Untersuchungen ergeben sich an den maßgeblichen Immissionsorten bzw. bei den nächstgelegenen Anwohnern unter Berücksichtigung von Auflagenvorschlägen keine Überschreitungen der gesetzlichen Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 durch den geplanten Betrieb des Edeka Marktes.

Weiterhin wurde festgestellt, dass durch den zusätzlich verursachten Verkehr, welcher bei Nutzung des Marktes auftritt, ebenfalls keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 sowie der Grenzwerte nach 16. BImSchV zu erwarten sind. Lediglich eine leichte Erhöhung der Beurteilungspegel um bis zu 1,3 dB(A) wurde durch den zusätzlichen Verkehr berechnet. Somit sind keine organisatorischen Maßnahmen bzgl. des Verkehrs notwendig.

13. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

13.1 Hydrogeologie

Das Baugrundstück liegt am westlichen Ortsrand von Bischofsmais. Ein Teil des Grundstücks ist als Biotop ausgewiesen. Das Gelände fällt von Westen nach Osten um ca. 5 Meter. Das Marktgebäude soll im nördlichen Bereich platziert werden.

Die Feld- und Laboruntersuchungen durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH aus Hengersberg, vom 03.08.2022 ergaben, dass aufgrund der Hangsituation und Geomorphologie, sowie den erkundeten Sandeinlagerungen jahreszeitlich bedingt mit unterschiedlich stark laufenden Oberflächen- und Niederschlagswässern sowie Schichtwässern- und Quellwasserzutritten zu rechnen ist.

Aufgrund der anstehenden bindigen Böden (Bodenschicht 1 bis 3) mit sehr geringer Durchlässigkeit ist eine Versickerung nicht ausführbar.

13.2 Wasserversorgung

Das Grundstück wird an das Wasserversorgungsnetz Bischofsmais angebunden.

13.3 Wasserentsorgung und Oberflächenwasserentwässerung

Gemäß § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung aus technischen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gedrosselt gestattet werden.

Im vorliegenden Fall wird das Oberflächenwasser der Park- und privaten Straßenverkehrsflächen und der Dachflächen, über eine auf dem Grundstück platzierte Rigolenrückhaltung gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal der Gemeinde, der unter der Gemeindeverbindungsstraße verläuft, eingeleitet. Es erfolgt eine vorherige Überprüfung gemäß den aktuell gültigen Regelwerken.

Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m² übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Gegen (Hang-)/ Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik vom Baulastträger zu tragen.

14. Denkmalpflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen ob im Geltungsbereich bzw. im Nähebereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Im Geltungsbereich selbst und dessen unmittelbaren Umgriff befinden sich keine Denkmäler.

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten. Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet. Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungsstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann. Nach Art. 7 DSchG ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens erforderlich, sobald auf einem Grundstück Bodendenkmälern vorhanden sind und hier Erdarbeiten durchgeführt werden sollen.

15. Müllentsorgung

Die Vorschriften der ZAW Donau-Wald sind zu berücksichtigen.

16. Telekommunikationsnetz

Das Grundstück wird an die Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom/LEONET angeschlossen. Die Herstellung eines Neuanschlusses ist mit der Deutschen Telekom/LEONET abzustimmen.

17. Stromversorgung

Der Anschluss an das Stromnetz ist mit der Bayernwerk AG abzustimmen.

18. Feuerwehrzufahrten und Löschwasserversorgung

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsfelder usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen bzw.

aufrecht zu erhalten. Dabei sind mindestens die Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand 2007) einzuhalten.

Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW). Im Umkreis von 300 Metern befinden sich 2 Hydranten mit einer Nenngröße von DN80. Über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden kann eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden.

19. Umweltbericht § 2a BauGB / Ausgleichsbedarf

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung, sowie die Ausgleichsbilanzierung.

Die wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung liegen im Bereich Boden.

Alle sonstigen Schutzgüter (Fläche/Nachhaltigkeit/Mensch, Landschaft, Arten und Lebensräume) einschließlich der Belange des Trinkwasserschutzes, der Belange des Grundwasserschutzes und zum Gesichtspunkt Klima und Luft werden nur gering von der Bauleitplanung betroffen. Die betreffenden Auswirkungen der Bauleitplanung sind daher als unkritisch zu beurteilen.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch das Deckblatt Nr. 10 und die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO Lebensmittelmarkt Bischofsmais“ insgesamt als gering und die geplanten Maßnahmen als umweltverträglich einzustufen.

20. Wasserrechtsverfahren

Laut Wasserhaushaltsgesetz (WHG) muss für die Gewässerbenutzung bzw. die Niederschlagsentwässerung (Versickerung, Pfahlgründungen, Auffüllungen, Rückhaltung, Einleitung in Oberflächengewässer) eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt werden. Die Niederschlagsbeseitigung muss in einem separaten Wasserrechtsverfahren behandelt werden.

Bei Gewerbegebieten ist bei einer unterirdischen Versickerung oder Einleitung in ein Oberflächengewässer grundsätzlich eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich. Die Einleitung des Niederschlagswassers der unbelasteten Dachflächen ist hier ausgenommen.

21. VERFAHREN

Änderungsbeschluss	vom 01.06.2023
Behördenbeteiligung	vom 08.03.2024 bis 08.04.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 08.03.2024 bis 08.04.2024
Auslegung	vom 21.06.2024 bis 22.07.2024
Erneute Auslegung	vom __.__.2024 bis __.__.2024
Feststellungsbeschluss	vom __.__.2024 Bischofsmais

Bischofsmais,
..... 1.
Bürgermeister (Walter Nirschl)

Genehmigung: Das Landratsamt Regen hat den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Deckblatt Nr. 10) mit Bescheid vom Nr. nach § 6 BauGB genehmigt.

Regen,
.....

Bekanntmachung: Die Gemeinde Bischofsmais hat am die Genehmigung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (Deckblatt Nr. 5) nach § 6 Abs. 5 BauGB durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 10) wird mit der Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam.

Bischofsmais,
.....
1. Bürgermeister (Walter Nirschl)

Planungsablauf: Vorentwurfsfassung: 26.02.2024
Entwurfsfassung:
Planfassung:

Planung: Wimmer GmbH
Margit Berlandi Planungsabteilung
Reuthinger Weg 3
94036 Passau

.....
Dr. Ing. Uli Donaubaue
Geschäftsführer