

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
**„Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
SO Lebensmittelmarkt“**

Gemarkung Bischofsmais

## Begründung



Fassung überarbeitet 19.02.2025 für 3. Auslegung

Gemeinde Bischofsmais  
Landkreis Regen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1.</b>	<b>Planungsgebiet</b>	4
1.1	Räumliche Übersicht	4
1.2	Örtliche Planungen	5
<b>2.</b>	<b>Anlass, Zweck und Ziel der Planung</b>	6
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	6
3.1	Vorgaben der Landesplanung	6
3.2	Vorgaben der Regionalplanung	7
<b>4.</b>	<b>Standortprüfung – Städtebauliche Gründe</b>	8
<b>5.</b>	<b>Lage im Ortszusammenhang</b>	10
<b>6.</b>	<b>Gelände</b>	11
<b>7.</b>	<b>Derzeitige Nutzung</b>	11
<b>8.</b>	<b>Begründung der Umwandlung landwirtschaftl. genutzter Flächen</b>	11
<b>9.</b>	<b>Zufahrt und Erschließung</b>	12
<b>10.</b>	<b>Anbauverbotszone</b>	12
<b>11.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	12
<b>12.</b>	<b>Hydrogeologie und Wasserwirtschaft</b>	13
12.1	Hydrogeologie	13
12.2	Wasserversorgung	13
<b>13.</b>	<b>Gebäudegründung</b>	13
<b>14.</b>	<b>Stellplätze</b>	14
<b>15.</b>	<b>Denkmalpflege</b>	14
<b>16.</b>	<b>Müllentsorgung</b>	13
<b>17.</b>	<b>Telekommunikationsnetz</b>	14
<b>18.</b>	<b>Stromversorgung</b>	14
<b>19.</b>	<b>Feuerwehrezufahrten und Löschwasserversorgung</b>	15
<b>20.</b>	<b>Grünordnerisches Konzept</b>	15
<b>21.</b>	<b>Umweltbericht</b>	16

<b>22.</b>	<b>Wasserrechtsverfahren</b>	16
<b>23.</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan</b>	17
<b>24.</b>	<b>Bauleitplanverfahren</b>	17

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 vom 04.09.2024

**Schalltechnischer Bericht** zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Sondergebiet Lebensmittelmarkt, Fa. GeoPlan, Osterhofen vom 13.02.2024

**Geotechnischer Bericht**  
IMH Ingenieurgesellschaft, Hengersberg vom 03.08.2022

Landkreis Regen  
Regierungsbezirk Niederbayern

## Begründung zum Bebauungsplan mit Stand vom 27.01.2025

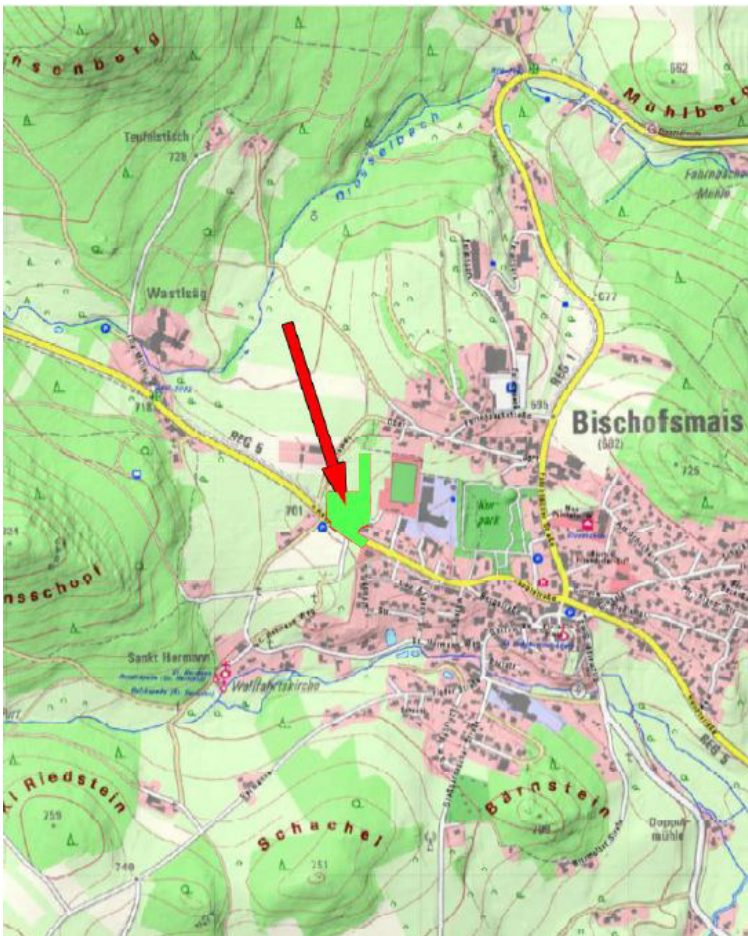
### „Vorhabenbezogener Bebauungsplan SO Lebensmittelmarkt“

Gemarkung Bischofsmais

#### 1. Planungsgebiet

##### 1.1 Räumliche Übersicht

Der geplante Lebensmittelmarkt liegt an der Ortseinfahrt Bischofsmais von der REG 5 aus Richtung Habischried kommend.



Übersichtsplan (nicht maßstäblich)

## 1.2. Örtliche Planungen

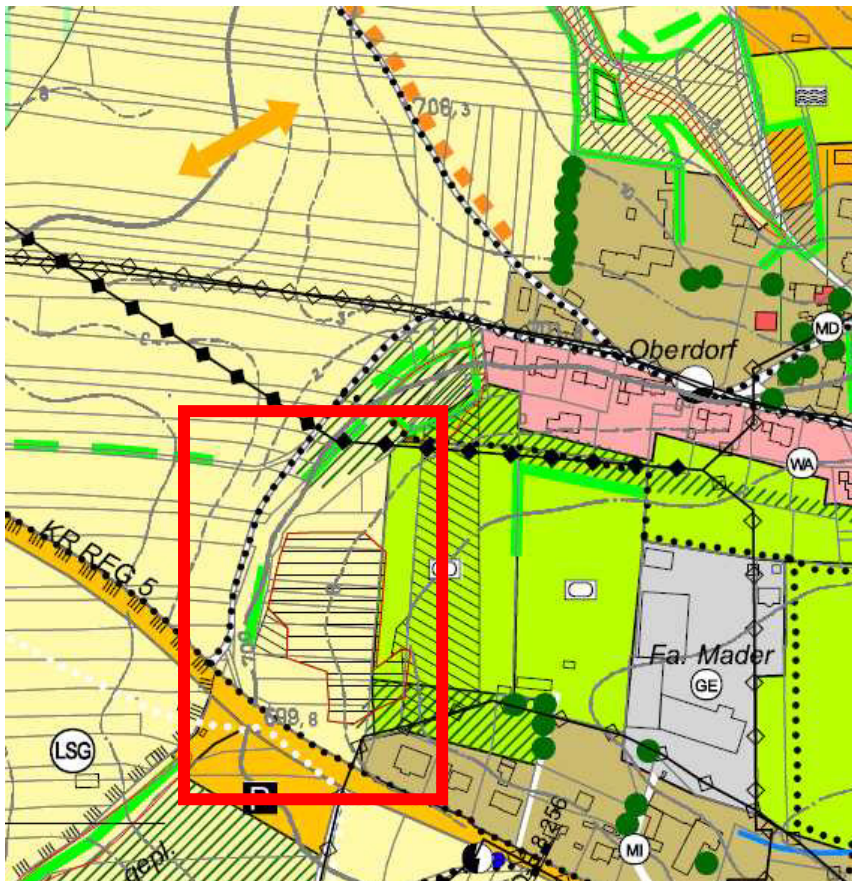
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofsmais stellte im Vorhabensgebiet folgende Nutzungen dar: Fläche für die Landwirtschaft sowie Nass- oder Trockenflächen im Offenland. Es wurde außerdem eine Biotopfläche dargestellt. Die Flurstücke 370, 383, 385, 287 und 388/2 der Gemarkung Bischofsmais wurden an dieser Stelle 2002 biotopkartiert. Die Nassfläche wurde wie folgt beschrieben:

Auszug:

„Nassfläche an flachem ostexponierten Hang nördlich der Straße Bischofsmais-Habischried. Der zentrale Biotopbereich (= überwiegender Biotopanteil) liegt brach.“

Zum Ausgleich des gesetzlich geschützten Feuchtgrünlandes gemäß Art.23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG, das verloren geht, wird ein gleichwertiges Biotop auf der direkt angrenzenden Ausgleichsfläche entwickelt.

Eine genaue Beschreibung enthält der Umweltbericht von Team Umwelt Landschaft aus Deggendorf.



Auszug aus dem ursprünglich rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofsmais (nicht maßstäblich)





**Der Flächennutzungsplan wurde mit Deckblatt Nr. 10 parallel geändert. Er ist mit der Bekanntmachung am 10.01.2025 in Kraft getreten.**

## **2. Anlass, Zweck und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Bischofsmais hat am 01.06.2023 beschlossen, im Westen des Gemeindegebietes Bischofsmais ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel nach § 11 Bau NVO auszuweisen, um die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Backshop zu ermöglichen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan, 10. Änderung, der im Parallelverfahren durchgeführt wurde.

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

Die allgemeinen Anforderungen an Bauleitpläne sind in Form von Planungsleitsätzen für die Bauleitplanung im Baugesetzbuch vorgegeben. Im § 1 Abs. 5 BauGB werden Leitsätze für die Planung beschrieben: Bauleitpläne sollen

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten,
- dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln-

Der Neubau wird angestrebt, da sich die Fläche des momentan bestehenden EDEKA-Marktes als nicht mehr ausreichend erweist, um den aktuellen Sortimentsstandards in Auswahl und Präsentation zu genügen.

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.

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.

Versorgungsfahrten nach Deggendorf kann damit entgegengewirkt werden.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 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.

Nach Vorgabe des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 5.3.2 (Ziel) hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend davon sind Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche landesplanerisch in allen Gemeinden zulässig. Hintergrund dazu ist, dass die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dient und darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme beiträgt. Sie ist somit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Nach LEP 5.3.3 (Ziel) dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Bei dem vorhandenen EDEKA-Markt handelt es sich aufgrund seiner Größenordnung (VK und GF) um ein Einzelhandelsgroßprojekt. Die Planung ist daher insbesondere an den Regelungen für solche Vorhaben im LEP Bayern zu messen. Diese Regelungen umfassen die „Lage im Raum“, „Lage in der Gemeinde“ und „Zulässige Verkaufsflächen“.

Der geplante Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> erhalten.

Alle Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms sind erfüllt.

### 3.2 Vorgaben der Regionalplanung

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

## 4. 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 wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung gewährleisten kann. Alternative Flächen stehen nach Angabe der Gemeinde nicht zur Verfügung, beziehungsweise wurden für nicht geeignet angesehen.

Die Standort- bzw. Alternativenprüfung wurde wie folgt nach den Kriterien:

- Möglichst zentral
- Fußläufig erreichbar
- Leicht zu erschließen
- Ausreichende Fläche
- Erwerbbar
- Verkehrstechnisch leicht erschließbar

durchgeführt:

Untersucht wurden

#### 1. Bestehendes Areal im Dorfzentrum

Das Grundstück, auf dem sich derzeit der Edekamarkt befindet, ist zentral gelegen, fußläufig erreichbar und erschlossen. Die verkehrstechnische Erschließung ist nicht optimal, da eine Doppelzufahrt Rathausparkplatz/ Edekamarkt besteht.

Die anschließenden bestehenden Kurparkgrundstücke sind nicht veräußerbar, da der Kurpark aus Mitteln des Freistaat Bayern gefördert wurde, und die Bindefrist von 25 Jahre erst ca. 2032 abläuft.

#### 2. Grundstück Flurnrn. 64, 82, 82/2 (südlich Hauptstr. 26)

Die Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde und relativ zentral. Der Flächenbedarf könnte hier befriedigt werden, es stehen jedoch in der Gewichtung folgende Gründe gegen eine Umsetzung:



Die Erreichbarkeit ist eingeschränkt, da die Erschließung über die REG 1 erfolgen müsste. Ein Gehweg ist hier nicht vorhanden und auch schwer zu realisieren. Ein Ausbau der Kreisstraße zur Anbindung ist an diesem Standort nicht möglich.

Eine Erschließung über die REG 5 ist aufgrund der starken Hanglage zusätzlich erschwert.

Die Grundstücke liegen in der Sichtachse Ortseingang – Baudenkmal Pfarrhof und Pfarrkirche, was ein weiterer Nachteil ist, da Bischofsmais nicht nur die Daseinsvorsorge der Bevölkerung gewährleisten, sondern auch sein Bild als touristisch attraktiver Ort behalten muss.

### 3. Grundstücke zwischen Sportplatz und Trieweg

Im südlichen Bereich der Grundstücke ist die Anbindung relativ unproblematisch an der REG 5, die Erschließung über eine bestehende Straße ist möglich.

Im nördlichen Bereich verläuft der Besinnungsweg. Die Erschließung müsste über den Trieweg erfolgen. Die fußläufige Anbindung wäre nicht zufriedenstellend.

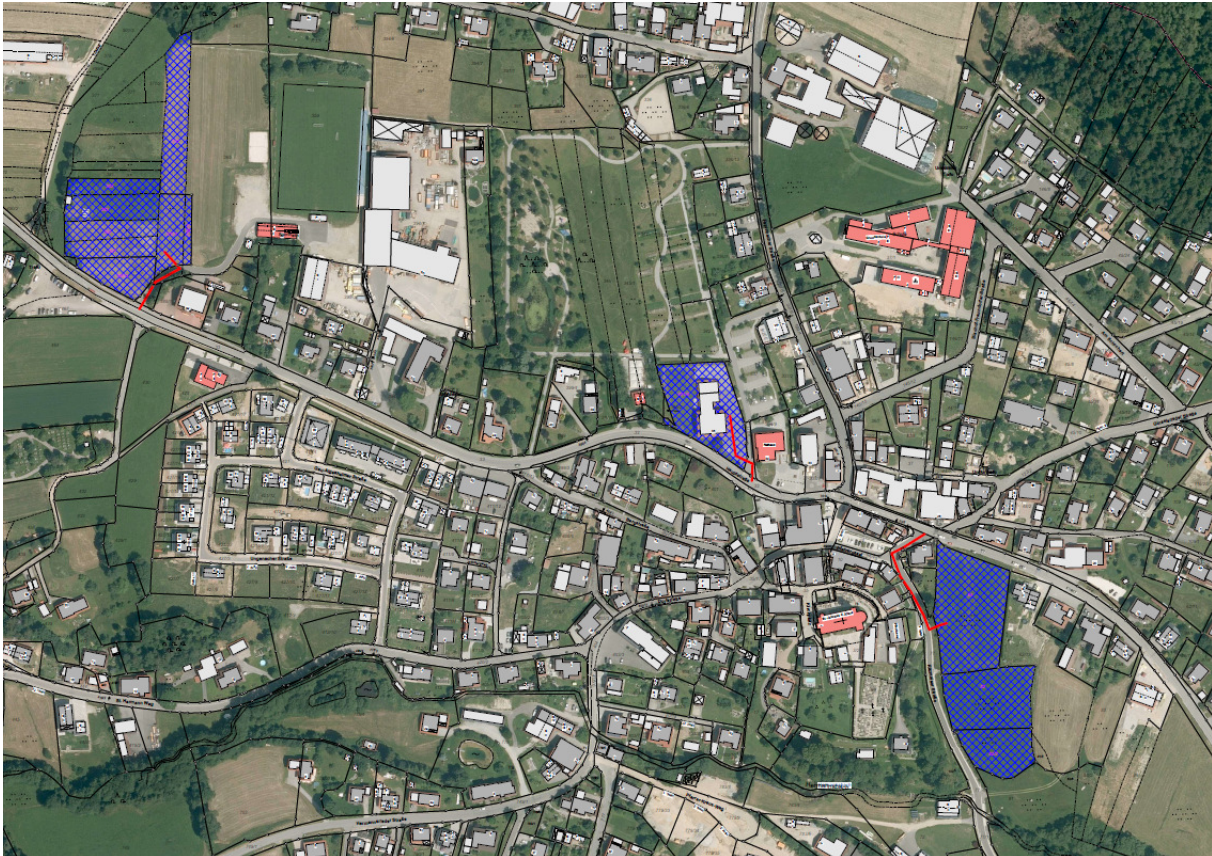
Eine Verlagerung in die nördliche Richtung widerspricht zudem dem Anbindegebot.

Gem. LEP 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Zusammenfassung:

Der bestehende Standort ist zentral erreichbar und bereits erschlossen. Ein Ankauf von gemeindlichen Flächen aus dem Kurpark ist bereits aus förderrechtlicher Sicht nicht möglich. Die benötigte Fläche würde den gesamten Marktplatz (das Herzstück des Kurparkes) beanspruchen, der ausschließlich der Allgemeinheit dient und von der Gesamtbevölkerung und den Touristen sehr stark genutzt wird. Alle gemeindlichen/kulturellen Veranstaltungen finden im Kurpark eben genau auf dieser Fläche statt.

Die Alternative Fläche im Bereich der Grundstücke Flurnrn. 62, 82, 82/1 ist von der Zentralität und der fußläufigen Erreichbarkeit ungeeignet. Die starke Hanglage im Verhältnis zur Kreisstraße macht die Erschließung schwierig. Das Grundstück liegt im Sichtfeld des Ortseinganges zum Baudenkmal Pfarrhof und Pfarrkirche. Das Grundstück Flurnr. 82/1 ist als Pufferfläche zum angrenzenden Hermannsbach wegen Überflutungsgefahr zwingend von Bebauung frei zu halten.



**Fazit:**

Der für den Neubau gewählte Bereich ist von der Anbindung zum Ort, der Zentralität, der fußläufigen Verbindung und der Erschließbarkeit die beste Alternative zum bisherigen Standort an der Hauptstr. 36.

Weitere alternative Grundstücke waren/sind am Hauptort nicht verfügbar.

Hinzuweisen ist darauf, dass der beplante Standort von der Regierung im Vorfeld geprüft und bestätigt wurde.

**5. 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 Rasenplatz des SV Bischofsmais 1950 und südöstlich wiederum eine Wohnbebauung entlang der Hauptstraße. Der neue Markt bildet den Abschluss dieser Bebauungszone. Der Einzelhandel Vollsortimenter wird in Nord-Süd Ausrichtung realisiert.

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

## **6. Gelände**

Das Gelände fällt von Westen nach Osten um ca. 5,00 Meter. Die Geländeoberfläche im Nordwesteck des Geltungsbereiches befindet sich auf einer Höhenlage von 699,69 m üNN, die Nordostecke auf einer Höhenlage von 695,00 m ü NN. Im nördlichen Bereich des Grundstücks soll das Marktgebäude errichtet werden, im östlichen und südlichen Bereich die Parkflächen.

## **7. Derzeitige Nutzung**

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 genaue Beschreibung befindet sich im Umweltbericht von Team Umwelt Landschaft aus Deggendorf vom 07.06.2024.

## **8. 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 Festungen 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.

## **9. Zufahrt und Erschließung**

Die Zufahrt erfolgt von der Kreisstraße Kr REG 5 aus über die Gemeindeverbindungsstraße Richtung Sportplatz. Aus Verkehrssicherheitsgründen wird vom Straßenbaulastträger eine Verbreiterung der Kreisstraße mit Aufstellbereich für Linksabbieger im Zufahrtsbereich der bestehenden Einmündung zum Sportplatz gefordert. Diese Verbreiterung ist vom Vorhabenträger herzustellen. Die bestehende Gemeindeverbindungsstraße (GVS) zum Sportplatz muss, um die Befahrbarkeit durch Anlieferverkehr sicherzustellen, auf 7,00 Meter verbreitert werden. Die notwendige Breite wurde anhand von Schleppkurven überprüft. Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr Richtung Habischried und den weiteren Gemeinden zur B85 zu erwarten.

Das Ortsschild und damit das innerörtliche Tempolimit von 50km/h befindet sich innerhalb der Einfahrt zum neuen Markt. Ab dem Ortsschild beginnt eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 60km/h bis zum nächsten Weiler Wastlsäg.

## **10. Anbauverbotszone**

Für Kreisstraßen gilt eine gesetzliche Anbauverbotszone für alle baulichen Anlagen von 15 Metern zum Fahrbahnrand. Ausnahmsweise darf der Abstand der Stellplätze diese Vorgabe nach Erlaubnis des Straßenbauamtes unterschreiten. Im vorliegenden Fall ist es aufgrund von Erfahrungswerten im Kundenaufkommen vergleichbarer Märkte notwendig, auch im südlichen Bereich Stellplätze bereitzustellen. Um jedoch eine Sichtbehinderung zu vermeiden, soll bis zu einem Abstand von 6,65 m vom Fahrbahnrand keine sichtbehindernde Nutzung erfolgen.

## **11. Immissionsschutz**

Ein schalltechnischer Bericht wurde mit Datum vom 13.02.2024 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 Aufslagenvorschlägen 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.

## **12. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft**

### **12.1 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.

### **12.2 Wasserversorgung**

Das Grundstück wird an das Wasserversorgungsnetz Bischofsmais angebunden.

### **12.3 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 Niederschlagswasser der Dachflächen und das Oberflächenwasser der Park- und privaten Straßenverkehrsflächen zur Minderung von Abflussspitzen und einer Überlastung der bestehenden Kanäle, über eine auf dem Grundstück platzierte Rigolenrückhaltung mit Vorreinigung zwischengespeichert und gedrosselt in einen teilweise offenen und teilweise verrohrten Graben, der im nördlich von Bischofsmais verlaufenden Hermannsbach mündet, geleitet. Dabei muss gewährleistet sein, dass kein Wasser in die Entwässerung der Kreisstraße geleitet wird.

Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m<sup>2</sup> 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.

## **13. Gebäudegründung**

Aufgrund der nicht ausreichend tragenden oberen Bodenschichten 1 und 2 sind aufgrund der oben bezeichneten geotechnischen Untersuchung Sondergründungsmaßnahmen (z.B. CSV-Verfahren) notwendig. Die Zersatzböden der Bodenschicht 3 sind zur Gründung geeignet.



#### **14. Stellplätze**

Nach der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze“ (Garagen- und Stellplatzverordnung-GaStellV) in der gültigen Fassung sind ausreichend Stellplätze für Fahrzeuge und Fahrräder vorhanden. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Bauantrags für die Erweiterung des bestehenden Marktes.

#### **15. 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.

#### **16. Müllentsorgung**

Die Vorschriften der ZAW Donau-Wald sind zu berücksichtigen.

#### **17. Telekommunikationsnetz**

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

#### **18. Stromversorgung**

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

## 19. Feuerwehruzufahrten und Löschwasserversorgung

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen 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). Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung muss die Grundwasserversorgung mit Löschwasser im Umfang von mindestens 96m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt sein.

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.

Die Bebauung ist so auszuführen, dass der Brandausbreitung vorgebeugt und die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, dabei sind die Vorgaben der BayBO zu beachten.

## 20. Grünordnerisches Konzept

Ziel der Planung ist eine möglichst hohe Flexibilität und Nutzbarkeit des Supermarktes unter Berücksichtigung der grünordnerischen Belange.

Das Konzept der Grünordnung basiert insbesondere auf folgenden Zielen:

- weitestmöglicher Erhalt vorhandener Gehölzbestände als Lebensraum und raumbildendes Element
- Eingrünung durch Gehölzpflanzungen im Vorhabensbereich und in der angrenzenden Ausgleichsfläche
- landschaftsangepasste Geländeabwicklung durch möglichst flache Böschungen und Eingrünung von Stützmauern
- Vermeidung von Grabenverrohrungen
- Schutz der verbleibenden Feuchtfläche nördlich des Verbrauchermarktes
- Wiederentwicklung eines Feuchtbiotops und von artenreichem Extensivgrünland in der Ausgleichsfläche.

Mit der Planung des Edeka-Marktes werden ein Feuchtbiotop (Nasswiese mit Grabenstrukturen) sowie artenreiches Extensivgrünland überplant. Das Grünordnerische Konzept beinhaltet daher die Wiederentwicklung dieser gesetzlich geschützten Biotoptypen (§ 30 BNatSchG) im Bereich der angrenzenden Ausgleichsfläche. Damit kann ein überwiegender Teil der Eingriffe in geschützte Bestände flächengleich ausgeglichen werden. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird auf Flurnr. 423 in der Gmkg. Hochdorf und auf Flurnr. 138, Gmkg.

Schwanenekirchen erbracht. Eine genaue Beschreibung befindet sich im Umweltbericht in der Anlage.

Nördlich des Geltungsbereiches verbleibt ein Teil der bestehenden Feuchtfläche. Um entwässernde Wirkungen durch Drainierung im Geltungsbereich zu vermeiden, erfolgt eine Abdichtung mittels Lehmschlag. Die Bodenwasserverhältnisse in der nördlich angrenzenden Fläche werden damit durch das Vorhaben nicht berührt.

Steile Böschungen und hohe Stützmauern (über 1,5m) können vermieden werden, sodass sich das Vorhaben gut in das vorhandene Gelände einfügt. Stützmauern und Böschungen werden begrünt.

Von der Gebäude- und Parkplatzplanung sind Teile des prägenden Grabensystems der Feuchtfläche betroffen. Um eine Grabenverrohrung zu vermeiden, werden diese an den Rand des Geltungsbereichs verlegt, wo sie in die bestehende Einleitstelle geführt werden.

Für eine Eingrünung des Marktes nach Süden stehen nur Zwischenflächen im Parkplatzbereich und der Anbauverbotszone zur Verfügung. Es sind dort Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Nach Westen und Norden sind standörtlich jeweils angepasste Hecken- bzw. Sumpfwaldpflanzungen vorgesehen. Insbesondere nach Norden wird eine intensive Eingrünung im Sinne der Erholungsnutzung der dort anschließenden Bereiche verfolgt. Daher wird die Überplanung der artenarmen Nasswiese durch Gehölzpflanzungen vorgesehen. Da die Bodenwasserverhältnisse erhalten bleiben, wird dafür kein Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope bilanziert. Ebenfalls im Norden wird im Bereich der Ausgleichsfläche eine Streuobstwiese entwickelt, welche eine zusätzliche Eingrünungsfunktion übernimmt.

## **21. Umweltbericht § 2a BauGB**

Nach § 2(4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In §1 a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung, sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

## **22. 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. Die Einleitung des Niederschlagswassers der unbelasteten Dachflächen ist hier ausgenommen.

Das Wasserrechtsverfahren ist in die Wege geleitet.

### **23. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 30 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan, der sich auf ein bestimmtes Vorhaben, hier auf die Errichtung eines Lebensmittelmarktes, bezieht. Zwischen Vorhabenträger und Gemeinde wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan ausgearbeitet. Im Durchführungsvertrag wird die fristgerechte Durchführung der Maßnahme und die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten geregelt.

### **24. Bauleitplanverfahren**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt gem. § 2 und 2a BauGB im sogenannten Regelverfahren. Es gelten die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§3-4a BauGB).

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofsmais wurde mit Planfassung vom 05.12.2024 und Deckblatt Nr. 10 geändert und ist mit Bekanntmachung am 10.1.2025 in Kraft getreten. Er bildet die Grundlage für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans SO Lebensmittelmarkt . (§8 BauGB)

Bischofsmais, den .....

.....

Erster Bürgermeister