

B E G R Ü N D U N G

z u m

D E C K B L A T T 1 4

d e s

B E B A U U N G S P L A N S

„A m B a h n h o f “

d e s

M A R K T E S B O D E N M A I S

nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)



Entwurf in der FASSUNG vom 10.09.2024

Markt Bodenmais
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsabsicht und Lage	3
2 Ausgangssituation	5
2.1 Bestandsbeschreibung.....	5
2.2 Bebauungsplan „Am Bahnhof“	6
2.3 Verfahren nach § 13a BauGB	8
3 Übergeordnete Planung und Planungsbindungen	10
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan 12	10
3.2 Flächennutzungsplan des Marktes Bodenmais	12
3.3 Verkehrsplanung Neugestaltung Bahnhofstraße	12
3.4 Schutzgebiete	13
3.4.1 Schutzgebiete nach Europäischem Recht	13
3.4.2 Schutzgebiete nach nationalem Recht	13
3.5 Überschwemmungsgebiete	14
3.6 Wassersensibler Bereich.....	14
3.7 Biotopkartierung und gesetzlich geschützte Biotope	14
3.8 Artenschutz	15
3.9 Denkmalschutz	15
3.10 Altlasten.....	15
4 Städtebauliche Zielsetzung und Inhalte der Deckblattänderung 14	16
4.1 Geltungsbereich	17
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	17
4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	17
4.4 Verkehrliche Erschließung	18
4.5 Ver- und Entsorgung.....	18
4.5.1 Wasserversorgung	18
4.5.2 Abwasserentsorgung	18
4.5.3 Brandschutz	18
4.5.4 Stromversorgung.....	19
4.5.5 Abfallentsorgung	19
4.5.6 Telekommunikation	19
4.6 Grünordnung	20
5 Literaturverzeichnis	22
6 Abbildungsverzeichnis	22

1 Planungsabsicht und Lage

Der Markt Bodenmais beabsichtigt eine städtebauliche Entwicklung und Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ durch Deckblatt 14. Dazu sollen die derzeit überwiegend als Stellplatz genutzten Flächen und das daran bebaute Umfeld des Mischgebietes geändert werden. Diese Deckblattänderung hat das Ziel, einen Teilbereich des bestehenden Mischgebietes zwischen Bahnhofsstraße und Lehmgrubenweg an die heutigen städtebaulichen Anforderungen anzupassen und nachzuverdichten. Ein Investor plant das noch unbebaute Grundstück entlang der Bahnhofsstraße zu entwickeln.

Das Deckblatt 14 zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“ 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 Anpassung und Fortentwicklung des bestehenden Mischgebietes treffen auf das Deckblatt 14 zum genannten Bebauungsplan zu. Durch das Deckblatt 14 wird das bestehende Mischgebiet sowohl horizontal als auch vertikal nachverdichtet.

Die Bauparzellen sind im Norden von der Bahnhofsstraße und im Süden vom Lehmgrubenweg erschlossen.

Der Geltungsbereich von Deckblatt 14 beträgt ca. 7.000m². 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 der Abbildung 2 auf Seite 7 ist die Anwendung dieses Leitfadens nicht notwendig.

Das Planungsgebiet liegt im Hauptort Bodenmais, ca. 270m vom Marktplatz entfernt. Das Umfeld des Planungsgebietes, vor allem die Bahnhofsstraße ist geprägt von gewerblichen Nutzungen (meist in den Erdgeschossen) und in den Obergeschossen wird überwiegend gewohnt. Wie bereits erwähnt ist im Norden des Planungsgebietes die Bahnhofsstraße vorhanden, die für den Markt Bodenmais eine der wichtigsten Straßenzüge im Ort darstellt. Im Süden ist der Lehmgrubenweg vorhanden. (Abb. 1).



Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage von Deckblatt 14 zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“ (roter Kreis) im Marktgebiet von Bodenmais, 2024 (Quelle: Bayernatlas, o.M.)

2 Ausgangssituation

2.1 Bestandsbeschreibung

Das Deckblatt 14 zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“ umfasst 7.014m² und betrifft die Flächen (Teilflächen = TF) mit den Flurnummern 683/18 (TF), 683/28 (TF), 683/17 (TF), 621/3, 621/8, 129, 130, 627/2, 625/3, 627/3 und 627/4 der Gemarkung Bodenmais (Abb. 2).

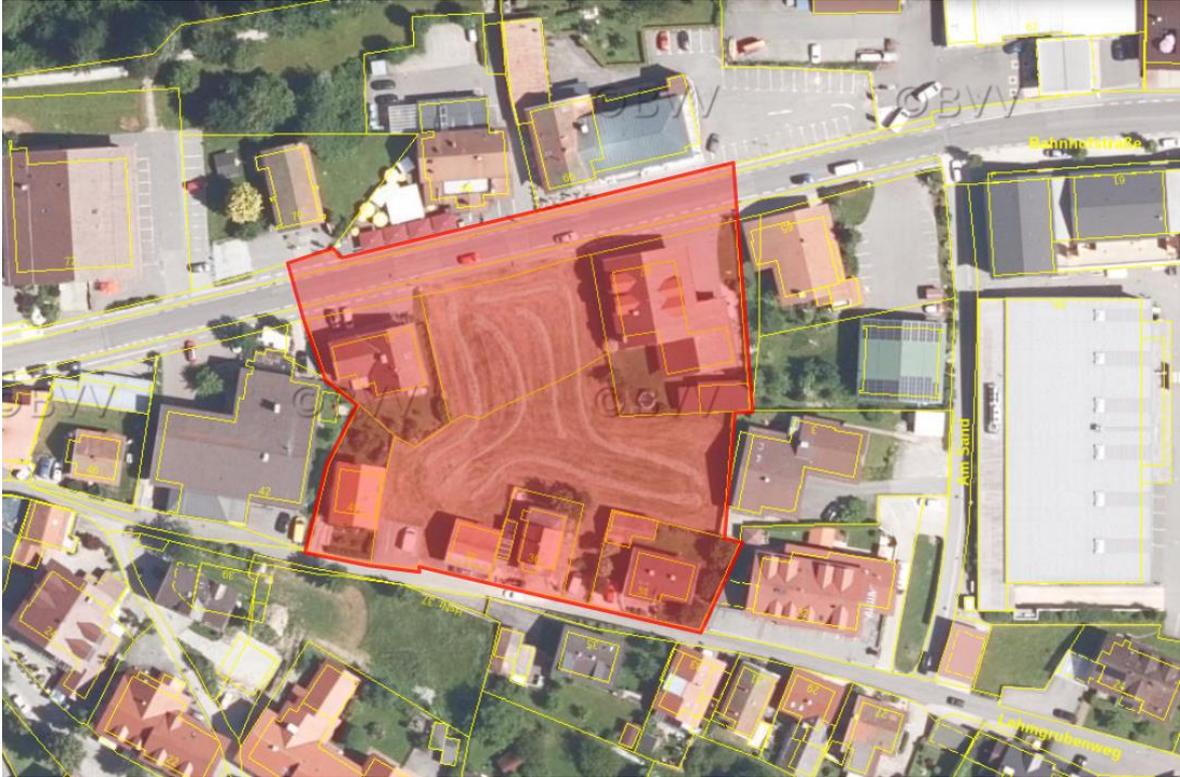


Abbildung 2: Luftbild mit Flurgrenzen und Geltungsbereich des Deckblatts 14 zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“ (rote Fläche), 2023 (Quelle: Bayernatlas, o.M.)

Der Geltungsbereich von Deckblatt 14 liegt zwischen Bahnhofstraße und Lehmgrubenweg und zwischen Pfarrheim im Westen und bestehender Bebauung „Am Sand“ im Osten. Der Großteil der Deckblattänderung 14 ist bereits bebaut und die restlichen Flächen werden derzeit überwiegend als Parkplatz genutzt (Abb. 3 und 2).

Das Gelände des Planungsgebietes fällt von Südwest nach Nordost um ca. 8,0 m ausgehende von etwa 679m auf 671m ü. NN ab. Dazu muss gesagt werden, dass das Planungsgebiet entlang der Bahnhofstraße relativ flach ohne größere Geländesprünge ist. Der Geländeanstieg beginnt in etwa an den nördlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang des Lehmgrubenweges.

Das Orts- und Landschaftsbild wird überwiegend von bestehenden Gebäuden mit gewerblicher Nutzung und Wohngebäude, der Verkehrsflächen und der Parkplatznutzung charakterisiert.

Die Flächen des Planungsgebietes sind derzeit im privaten Eigentum.



Abbildung 3: Fotoaufnahme über das Planungsgebiet ausgehend von der Bahnhofstraße in Richtung der Bebauung am Lehmgrubenweg (von Nord nach Süd), 09/2024 (Quelle: Markt Bodenmais)

2.2 Bebauungsplan „Am Bahnhof“

In Abbildung 4 ist der Umgriff des rechtsgültigen Bebauungsplans „Am Bahnhof“ von 1974 mit seinen 13 Deckblättern dargestellt (rot gestrichelter Umgriff). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Deckblättern hat eine Flächengröße von ca. 60.000m² (6,0ha). Zusätzlich wird der Geltungsbereich von Deckblatt 14 (ca. 7.000m²) zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“ aufgezeigt (schwarz gestrichelter Umgriff).



Abbildung 4: Luftbild mit der Darstellung des Umgriffs vom rechtsgültigen Bebauungsplan „Am Bahnhof“ (rot gestrichelte Linie) und der Deckblattänderung 14 (schwarz gestrichelte Linie), 2024 (Quelle: Bayernatlas, o.M.)

Nachfolgend werden wichtige Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ mit seinen Deckblättern benannt und der Geltungsbereich von Deckblatt 14 wird in diese Planzeichnung integriert, um die derzeit rechtsgültigen Festsetzungen kenntlich zu machen (Abb. 5). Der Geltungsbereich von Deckblatt 14 tangiert alleinig den Ur-Bebauungsplan und keine der Deckblätter 1-13. Daher sind auch in der Abbildung 4 keine der 13 Deckblätter integriert.

Als Art der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan Mischgebiet und Sondergebiet festgesetzt. Der überwiegende Anteil ist Mischgebiet und im Sondergebiet (Deckblatt 12) ist ein großflächiger Einzelhandelsmarkt vorhanden.

Im Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl, GRZ von 0,4 und eine Geschossflächenzahl, GFZ von 0,8 festgesetzt.

Im Ausschnittfenster von Abbildung 5 (oben) wird der Geltungsbereich von Deckblatt 14 dargestellt. Im Norden ist die Bahnhofsstraße in gelblicher Farbe vorhanden. Der nördliche Teil des Baulandes wird von der Bahnhofstraße und der südliche Teil des Baulandes vom Lehmgrubenweg erschlossen. Zwischen diesen sind Gehölzanpflanzungen (Bäume) festgesetzt. Darin ist auch zu erkennen, dass es einen Großteil der Gebäude bei Planaufstellung (1974) bereits gegeben hat. Es gibt 6 Baufenster, wobei nur 2 Bauparzellen unbebaut sind. Die Geschossigkeit aller Baufenster ist mit E + 1 ergänzt, d.h. in den Baufenstern ist die Errichtung eines Erdgeschosses und eines Vollgeschoss zulässig.

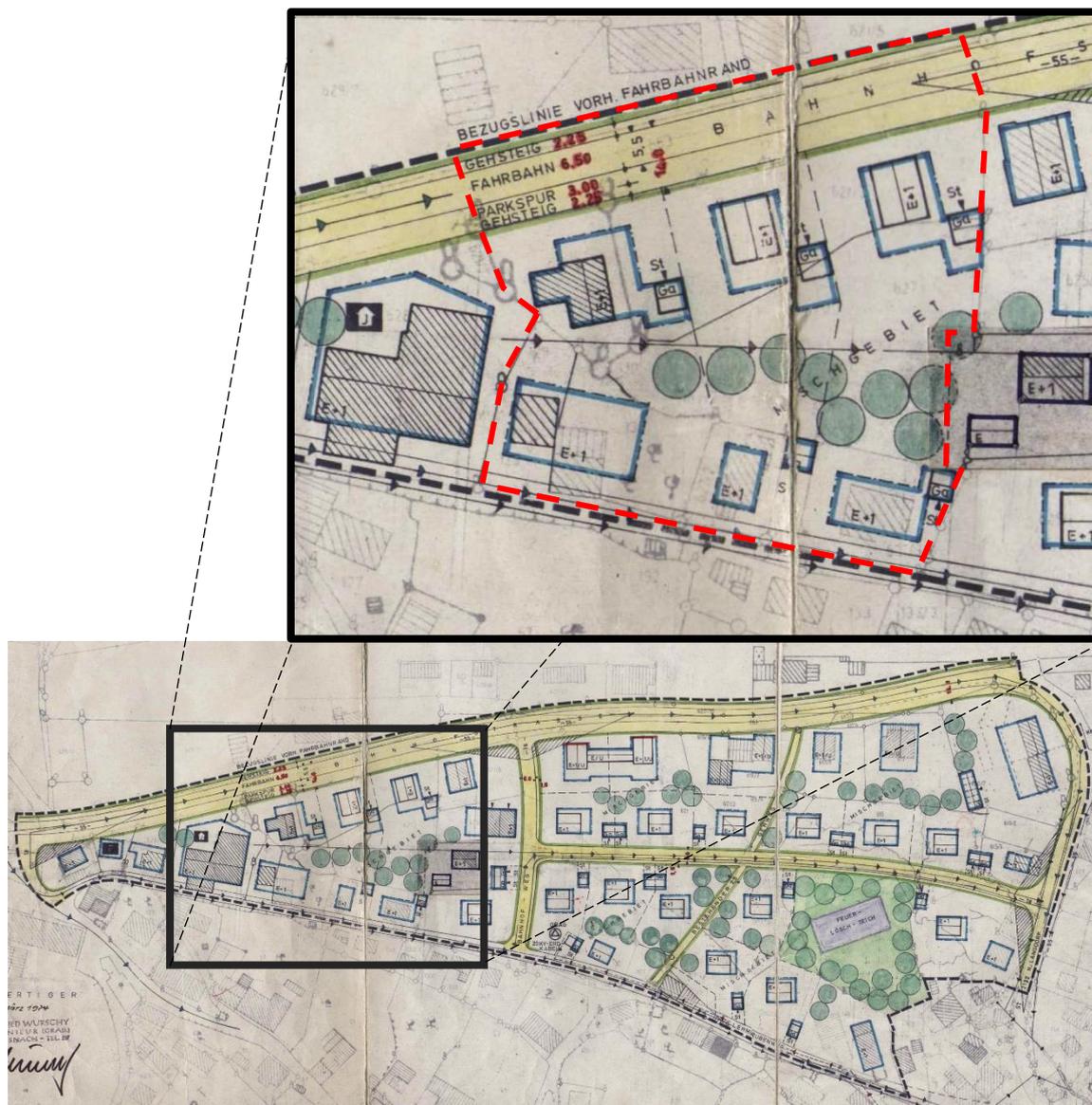


Abbildung 5: Planzeichnung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Am Bahnhof“ (1974) und ein Ausschnitt daraus mit dem Umgriff von Deckblatt 14 (rot gestrichelte Linie); die Deckblätter 1-13 sind darin nicht integriert, 2024 (Quelle: Markt Bodenmais, o.M.)

2.3 Verfahren nach § 13a BauGB

Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Markt Bodenmais die Fortentwicklung und Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ mit Deckblatt 14 nach §13a BauGB beschlossen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des §13a BauGB sind gegeben. Das Planungsgebiet bzw. der Geltungsbereich von Deckblatt 14 ist als Anpassung und Fortentwicklung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ zu verstehen. Mit dem Deckblatt 14 wird die Innenentwicklung vorangetrieben und ist klar von einer Entwicklung außerhalb von Ortslagen oder Ortsrandlagen zu unterscheiden.

Das Planungsvorhaben bezieht sich auf Siedlungsflächen, die im Sinne einer vorhandenen Siedlungsstruktur fortentwickelt und nachverdichtet werden. Das Planungsgebiet ist von Siedlungsflächen mit baulicher Nutzung umgeben. Diese Nachverdichtung in der Fläche und Höhe knüpft an die Bestandsbebauung an.

Das Planungsgebiet ist im Norden an die Bahnhofsstraße und im Süden an den Lehmgrubenweg angebunden. Der Geltungsbereich von Deckblatt 1 beträgt ca. 7.000m². Somit ist die Grundflächenzahl im Mischgebiet 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 Deckblattes zum Bebauungsplan keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung solcher Gebiete und derer Erhaltungsziele und Schutzzwecke ersichtlich und vorhanden.

Weiter 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 14 sind und werden keine Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen, vorhanden und zugelassen. Somit sind Störungen und schwere Unfälle durch solche Betriebe ausgeschlossen. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftliche genutzt. Die geplante Art der baulichen Nutzung ist Mischgebiet und wird somit beibehalten. In der Umgebung sind weitere Gebäude mit gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung vorhanden.

Eine neuartige Gemengelage, beispielsweise eine Änderung der baulichen Nutzung oder Erweiterung des Mischgebietes 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.

3 Übergeordnete Planung und Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan 12

Landesentwicklungsprogramm

Das Planungsgebiet liegt im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden kann sowie soll er seine eigenständige Siedlungsstruktur bewahren können.

Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

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 zu zulässig, wenn die Potentiale 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.

Regionalplan

Der Markt Bodenmais ist dem Regionalplan der Region 12 „Donau-Wald“ zugeordnet und wird als Unterzentrum dargestellt. Der Markt ist in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, eingebettet (Abb. 6).

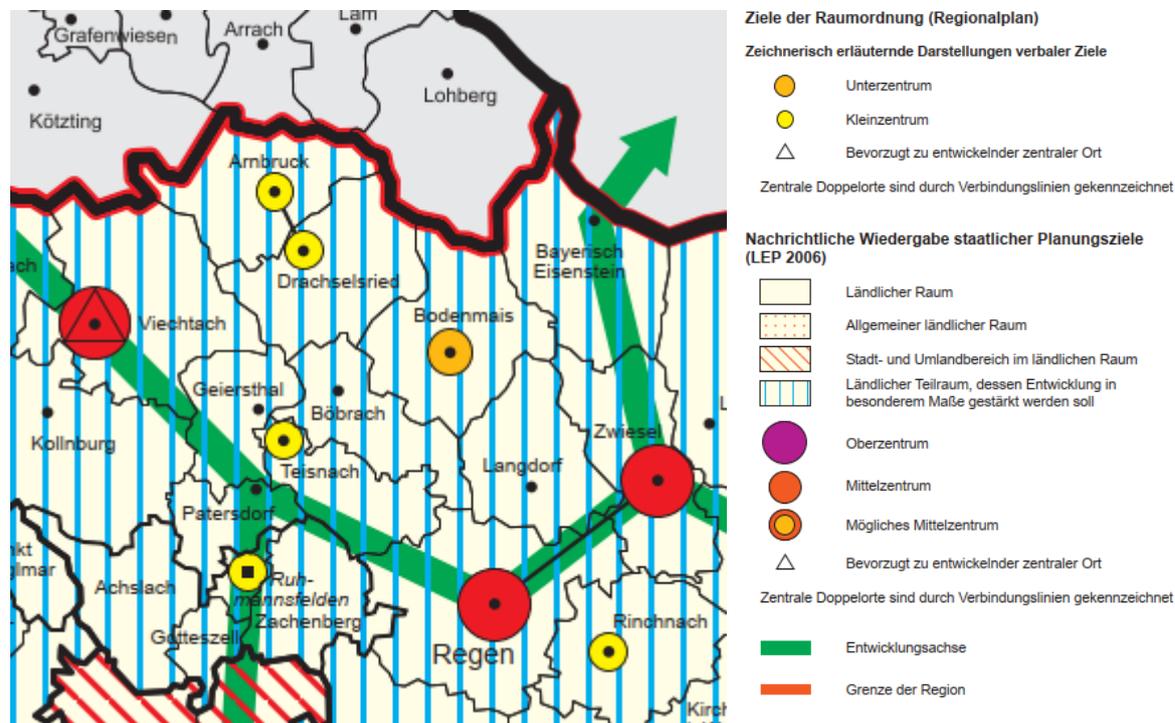


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Raumstruktur des Regionalplans „Region Donau-Wald“ (12), 2008 (Quelle: Regionaler Planungsverband Donau-Wald)

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

A1 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.

BII Siedlungsweisen

1 Siedlungsentwicklung

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

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

Schlussfolgerung:

Die aufgelisteten Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogrammes und Regionalplans, insbesondere die bedarfsgerechte und nachhaltige Weiterentwicklung von Siedlungsflächen im Sinne der Nachverdichtung des Innenbereiches berühren und begründen den Planungswillen und die Absicht des Marktes Bodenmais, das Deckblatt 14 zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“ aufzustellen.

3.2 Flächennutzungsplan des Marktes Bodenmais

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Bodenmais ist der Umgriff von Deckblatt 14 als Mischgebiet dargestellt (Abb. 7). Somit wird Deckblatt 14 zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“ aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Bodenmais mit Umgriff von Deckblatt 14 (weißer gestrichelte Linie), (Quelle: Markt Bodenmais, o.M.)

3.3 Verkehrsplanung Neugestaltung Bahnhofstraße

Derzeit wird die Bahnhofstraße neu beplant, d.h. der Verkehrsraum mit Fahrbahnen, Parkplätzen und Gehwegen wird neu organisiert. Da die Planungen noch nicht abgeschlossen sind, wird der derzeitige Stand und die Aufteilung des Straßenraumes hinweislich in das Deckblatt 14 zum Bebauungsplan integriert.

3.4 Schutzgebiete

3.4.1 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-Mitglieder nach einheitlichen Standards ausgewählt und unter Schutz gestellt.

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

3.4.2 Schutzgebiete nach nationalem Recht

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

Das Planungsgebiet liegt in keinem Landschaftsschutz- (LSG) oder Naturschutzgebiet (NSG) oder Nationalpark (NP). Es liegt im Naturpark Bayerischer Wald, dieses eine Größe von 278.625ha besitzt (Abb. 8). Das Planungsgebiet mit 0,7ha wirkt sich somit nicht erheblich auf die Größe und Eigenart des Naturpark Bayerischer Wald aus. Erhebliche Auswirkungen auf den Naturpark sind somit auszuschließen.



Abbildung 8: Luftbild mit der Darstellung von Schutzgebieten: hier der Naturpark Bayerischer Wald (orangere Linien) und Umgriff von Deckblatt 14 (rote gestrichelte Linie), 2024 (Quelle: Bayernatlas, o.M.)

3.5 Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keinem amtlich bezeichneten Überschwemmungsgebiet und in keinem Bereich mit Hochwassergefahrenflächen („HQ-Flächen“). Auch in der näheren Umgebung sind keine der vorher genannten Gebiete/Flächen vorhanden. Somit ist diesbezüglich mit keinen Restriktionen im Planungsgebiet zu rechnen.

3.6 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.

3.7 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 angrenzenden Umgebung sind keine kartierten Biotope vorhanden (Abb. 9).



Abbildung 9: Luftbild mit kartierten Biotopen (rötliche Fläche) und Umgriff von Deckblatt 14 zum Bebauungsplan (rot gestrichelt), 2024 (Quelle: Bayernatlas, o.M.)

3.8 Artenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise gegeben und vorhanden, die zu einer artenschutzrechtlichen Prüfung, kurz saP führen könnten. Die Flächen sind größtenteils mit Gebäuden, Garagen und sonstigen baulichen Anlagen bebaut und die freien/unbebauten Flächen werden derzeit überwiegend als Parkplatzflächen genutzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr gegeben.

3.9 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung sind keine Boden-, Bau-, und landschaftsprägende Denkmäler vorhanden.

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 bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.10 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Hinweise auf Aufschüttungen von Altlasten bekannt. Somit ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich von Deckblatt 14 zum Bebauungsplan mit keinen Altlasten zu rechnen ist.

4 Städtebauliche Zielsetzung und Inhalte der Deckblattänderung 14

Der Markt Bodenmais beabsichtigt eine städtebauliche Entwicklung und Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ durch Deckblatt 14. Dazu sollen die derzeit überwiegend als Parkplatz genutzte Flächen und das daran bebaute Umfeld des Mischgebietes städtebaulich geändert werden. Grundsätzliches Ziel dieses Deckblattes ist die nachhaltige und dem Umfeld entsprechend, angemessene Siedlungserweiterung und Nachverdichtung. Darunter ist zu verstehen, dass ein Teilbereich des bestehenden Mischgebietes zwischen Bahnhofstraße und Lehmgrubenweg an die heutigen städtebaulichen Anforderungen angepasst und nachverdichtet wird. Die Nachverdichtung erfolgt vertikal über eine höhere Geschossigkeit und horizontal über mehr zulässigen Bauraum. Ein Investor plant, dass noch unbebaute Grundstück entlang der Bahnhofstraße (Nummer 2 in der Planzeichnung) zu entwickeln. Für dieses Baugrundstück ist ein Gebäude mit gemischter Nutzung geplant. Im Erdgeschoss ist ein nicht störender Gewerbebetrieb (Finanzdienstleister/Bank) und in den Obergeschossen ist Wohnraum für voraussichtlich fünf Wohneinheiten geplant. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan wird im Deckblatt 14 ein zusätzliches Baugrundstück geschaffen (Baugrundstück mit der Nummer 7).

Die Bahnhofstraße soll verkehrsplanerisch umgestaltet und neu zониert werden. Diese Planungen sind noch nicht abgeschlossen. Dennoch werden die derzeitigen Planungen für den betroffenen Teilabschnitt der Bahnhofstraße in das Deckblatt hinweislich übernommen. Die verkehrliche Erschließung der nördlichen Baugrundstücke (Nr. 1-3) erfolgt über die Bahnhofstraße und die südlichen Baugrundstücke (Nr. 4-6) werden über den Lehmgrubenweg erschlossen. Das Baugrundstück mit der Nummer 7 wird über einen durch das Planungsgebiet verlaufende Anliegerweg, der gleichzeitig auch öffentlicher Fuß- und Radweg ist, erschlossen. Auch werden neue Parkmöglichkeiten im Zentrum von Deckblatt 14 geschaffen. In diesem Bereich sind auch Gehölzpflanzungen festgesetzt. Für die weitere Durchgrünung des Planungsgebietes sind weitere Gehölze (Bäume) je Baugrundstück zu pflanzen.

Städtebauliche Zielsetzungen von Deckblatt 14:

- nachhaltige und dem Umfeld entsprechend angemessene Siedlungserweiterung und Nachverdichtung
- horizontale Nachverdichtung: Schaffung von mehr überbaubarer Grundfläche
- vertikale Nachverdichtung über die Zulässigkeit höherer Geschossigkeit
- Integration der übergeordneten Verkehrsplanung für die Bahnhofstraße
- Schaffung einer verkehrlichen Durchwegung für Anlieger und den Fuß- und Radverkehr
- Schaffung von Parkmöglichkeiten (Stellplätze)
- angemessene Durchgrünung des Planungsgebietes (Baugrundstücke)

4.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches beruht auf der Erforderlichkeit im Zuge der Entwicklungsabsicht der noch unbebauten Bereiche. Durch die städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung in der Fläche und Höhe der noch unbebauten Flächen inkl. Parkplatz wird auf Grundlage dessen auch die Nachbarbebauung daran angepasst. Somit wird der Geltungsbereich um das benachbarte Umfeld der noch unbebauten Flächen ergänzt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Das Deckblatt 14 übernimmt die Art der baulichen Nutzung. Im Mischgebiet sind demnach Wohnnutzungen und die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zulässig.

Entlang der Bahnhofsstraße sind im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen und in den Obergeschossen Wohnnutzungen geplant (Bauparzellennummer 1-3). Auf den übrigen Bauparzellen kann sich auch eine gemischte Nutzung entwickelt. In den derzeit bebauten Bereichen entlang des Lehmgrubenweges ist fast ausschließlich Wohnnutzung vorhanden und diese Nutzung wird voraussichtlich, auch bei Neu- und Umbaumaßnahmen weiterhin bestehen bleiben.

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und Gestaltung werden grundsätzlich aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen, aber auch in die heutigen Anforderungen angepasst und erweitert. Auf Grund der Nachverdichtung in Fläche und Höhe werden die maximal zulässige Grundflächenzahl im Mischgebiet von 0,4 auf 0,6 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,2 erhöht. Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird im Sinne der optimalen Ausnutzung des Baulandes auf 550m² reduziert. Somit wird ein neues Baugrundstück in der Mitte des Planungsgebietes geschaffen. Anstellen von 6 Baugrundstücken sind im Deckblatt 14 7 Baugrundstücke geplant. Das Angebot von kleineren Bauparzellen stützt sich u.a. auch auf den Erfahrungswerten der Marktgemeinde Bodenmais, da in der Vergangenheit bei anderen Baugebieten die Nachfrage nach eher kleineren Baugrundstücken größer war.

Die Gestaltung von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen werden auf die heutigen städtebaulichen Anforderungen und Ziele angepasst. Mit dem Ziel der Nachverdichtung im Mischgebiet wird die Geschossigkeit und die Wandhöhe im Vergleich zum Bebauungsplan von 1974 erhöht. Die Baugrundstücke entlang der Bahnhofsstraße (1-3) mit dem innen liegenden Baugrundstück mit der Nummer 7 werden im Vergleich zu den ursprünglichen Festsetzungen um ein Geschoss erhöht. Entlang des Lehmgrubenwegs werden die Festsetzung um die Errichtung eines Untergeschosses ergänzt (Baugrundstücke 4-6). Auf Grund des Anstieges des Geländes ist die Wandhöhe zur Straßenseite des Lehmgrubenweges hin auf 7,0m begrenzt. Somit sollen im gesamten Planungsgebiet ähnliche Gebäudehöhen errichtet werden können.

Garagen sind grundsätzlich in den Baufenstern zu errichten. Davon abweichend dürfen auch Garagen mit einer maximalen Grundfläche von 50m² außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dies ermöglicht eine maximale Flexibilität bei der

Errichtung von Garagen. Das Baugrundstück mit der Nummer 2 entlang der Bahnhofsstraße (Baulücke) und der öffentliche Anliegerweg hat eine wichtige interne Erschließungsfunktion für die Bauparzelle 1 und 7 sowie für die geplanten Stellplätze im Zentrum von Deckblatt 14.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung von Deckblatt 14 ist im Norden des Planungsgebietes über die Bahnhofsstraße und im Süden über den Lehmgrubenweg gesichert. Die Zufahrten erfolgen über diese beiden Straßenzüge. Im Planungsgebiet ist ein öffentlicher Anliegerweg zwischen Bahnhofsstraße und Lehmgruben, der gleichzeitig auch vom Fuß- und Radverkehr genutzt werden kann, geplant. Dieser Anliegerweg erschließt auch das „innen liegende“ Baugrundstück mit der Nummer 7 und die Parkplätze. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze von Bauparzelle 2 ist eine private Verkehrsfläche geplant, die die rückwärtigen Parkplätze und das Baugrundstück 1 verkehrlich erschließen sollen. Dazu ist im Grundbuch von Baugrundstücke 2 zu Gunsten von Baugrundstück 1 und der Parkplätze ein Nutzungsrecht (Geh- und Fahrtrecht) einzutragen (Grunddienstbarkeit). Somit ist eine verkehrliche Umfahrung des Baugrundstückes 2 möglich.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann auf Grund bestehender Bebauung als gesichert angesehen werden und erfolgt durch Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz.

4.5.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung kann auf Grund bestehender Bebauung als gesichert angesehen werden.

4.5.3 Brandschutz

4.5.3.1 Löschwasserversorgung

Die Grundversorgung mit Löschwasser ist über Hydranten entlang der Bahnhofsstraße und dem Lehmgrubenweg sichergestellt. Die erforderlichen Grundversorgung gemäß DVGW Merkblatt W 405 ist vorhanden. Die Laufwege zwischen Löschwasserentnahmestelle und dem Planungsgebiet betragen ca. 90m und sind somit innerhalb eines Laufweges von maximal 120m erreichbar (Abb. 10).

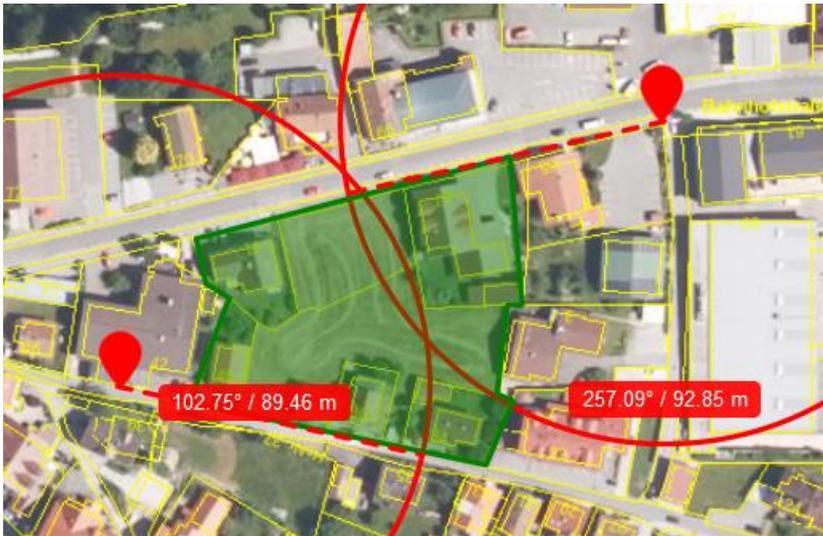


Abbildung 10: Luftbild mit Planungsgebiet (grüner Bereich), Lage von Hydranten (rotes Symbol) und Laufwege, 2024 (Quelle: Bayernatlas, o.M.)

4.5.3.2 Zufahrt und Wendemöglichkeit

Die Zufahrten zu den Baugrundstücken (1-3 und 4-6) für Einsatzfahrzeuge des Brandschutzes (Feuerwehr) erfolgen über die Bahnhofsstraße und den Lehmgrubenweg. Für das Baugrundstück mit der Nummer 7 ist eine interne Verkehrsfläche geplant, die die Bahnhofsstraße mit dem Lehmgrubenweg verbindet. Diese Verkehrsfläche kann auch von Einsatzfahrzeugen verwendet werden, um die Erreichbarkeit des Baugrundstückes sicherzustellen. Die Errichtung einer Wendemöglichkeit ist für das Planungsgebiet nicht erforderlich, da es sich bei der internen Verkehrsfläche um eine Verbindung zwischen Bahnhofsstraße und Lehmgruben handelt. Auch könnten Einsatzfahrzeuge aus dieser Verkehrsfläche rückwärts herausfahren, da es sich um Entfernungen unter 50m handelt.

4.5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz zu gewährleisten und kann als gesichert betrachtet werden.

4.5.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann auf Grund der bestehenden Bebauung und der vorhandenen Verkehrsflächen (Bahnhofsstraße und Lehmgrubenweg) als gesichert angesehen werden. Die Abfallbehälter sind an die entsprechenden Straßenzüge zur Abholung bereitzustellen. Für das Baugrundstück mit der Nummer 7 sind die Abfallbehälter zur Abholung an die Bahnhofsstraße zu stellen.

4.5.6 Telekommunikation

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Telekommunikationsdienstleistungen ist aufgrund der Bebauung und der Verkehrsflächen sichergestellt.

4.6 Grünordnung

Im Planungsgebiet werden für eine angemessene Ein- und Durchgrünung im Mischgebiet folgende grünordnerischen Inhalte und Maßnahmen festgesetzt. Öffentliche Grünflächen und nicht überbauten Grundstücksflächen (Außen- und Gartenflächen) sind landschaftsplanerisch und gärtnerisch anzulegen, zu sichern und zu erhalten, um ein „grünes“ Erscheinungsbild um die Gebäude und Verkehrsflächen sicherzustellen. Dabei kommt der südlich der Parkplatzfläche gelegenen Vegetationsfläche mit der Festsetzung von Bäumen eine besondere Gewichtung zu. Diese grenzt den Nord- und Südteil räumlich und topografisch voneinander ab und gleichzeitig verbindet dieser zusammen mit den rückwärtigen Gärten der Baugrundstücke die beiden Bereiche.

Zusätzlich ist für die Durchgrünung pro 200m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen.

Bei der Pflanzung der festgesetzten Gehölze sind heimische, regionaltypische und autochthone Arten zu verwenden, um ein stimmiges Ort-, Landschafts- und Erscheinungsbild zu gewährleisten und einen Beitrag für die heimische Tierwelt zu leisten (z.B. Schaffung von Habitaten, Bereitstellung von Futter und Bestäubung).

Als Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahme des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich folgende Maßnahmen nach Schutzgüter sortiert umzusetzen:

Tiere und Pflanzen:

- Verbot der Anlage von Kunstrasen und Stein- bzw. Schottergärten
- Verwendung von standortgerechten und regionaltypischen Arten
- Wanderung von Kleintieren möglich, da Abstandsfreihaltung von 15cm zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante (Zaunsockel sind nicht zulässig)

Wasser:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Garagenzufahrten

Boden:

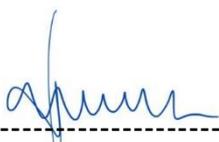
- sachgerechte Entsorgung des Aushubmaterials und keine Zwischen- und Ablagerung in der freien Landschaft
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken

Deggendorf, den 09.09.2024

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 01.09.2024; Bayerische Vermessungsverwaltung

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

StMLU – Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen; 2. Erweiterte Auflage Januar 2003; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung)

6 Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage von Deckblatt 14 zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“ (roter Kreis) im Marktgebiet von Bodenmais, 2024 (Quelle: Bayernatlas, o.M.)</i>	4
<i>Abbildung 2: Luftbild mit Flurgrenzen und Geltungsbereich des Deckblatts 14 zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“ (rote Fläche), 2023 (Quelle: Bayernatlas, o.M.)</i>	5
<i>Abbildung 3: Fotoaufnahme über das Planungsgebiet ausgehend von der Bahnhofsstraße in Richtung der Bebauung am Lehmgrubenweg (von Nord nach Süd), 09/2024 (Quelle: Markt Bodenmais)</i>	6
<i>Abbildung 4: Luftbild mit der Darstellung des Umgriffs vom rechtsgültigen Bebauungsplan „Am Bahnhof“ (rot gestrichelte Linie) und der Deckblattänderung 14 (schwarz gestrichelte Linie), 2024 (Quelle: Bayernatlas, o.M.)</i>	6
<i>Abbildung 5: Planzeichnung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Am Bahnhof“ (1974) und ein Ausschnitt daraus mit dem Umgriff von Deckblatt 14 (rot gestrichelte Linie); die Deckblätter 1-13 sind darin nicht integriert, 2024 (Quelle: Markt Bodenmais, o.M.)</i>	8
<i>Abbildung 6: Ausschnitt aus der Raumstruktur des Regionalplans „Region Donau-Wald (12), 2008 (Quelle: Regionaler Planungsverband Donau-Wald)</i>	11
<i>Abbildung 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Bodenmais mit Umgriff von Deckblatt 14 (weißer gestrichelte Linie), (Quelle: Markt Bodenmais, o.M.)</i>	12
<i>Abbildung 8: Luftbild mit der Darstellung von Schutzgebieten: hier der Naturpark Bayerischer Wald (orangere Linien) und Umgriff von Deckblatt 14 (rote gestrichelte Linie), 2024 (Quelle: Bayernatlas, o.M.)</i>	13
<i>Abbildung 9: Luftbild mit kartierten Biotopen (rötliche Fläche) und Umgriff von Deckblatt 14 zum Bebauungsplan (rot gestrichelt), 2024 (Quelle: Bayernatlas, o.M.)</i>	15
<i>Abbildung 10: Luftbild mit Planungsgebiet (grüner Bereich), Lage von Hydranten (rotes Symbol) und Laufwege, 2024 (Quelle: Bayernatlas, o.M.)</i>	19