GEMEINDE BISCHOFSMAIS

Hauptstraße 34, 94523 Bischofsmais
Landkreis Regen

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„WA Mühlbuckl Süd“

Vorentwurf in der Fassung vom 07.11.2025
Entwurf in der Fassung vom 10.02.2026

Entwurfsverfasserin:

Susanne Hartinger
Architektin & Stadtplanerin (FH)
Steinberg 2 | 94566 Riedlhütte
Tel. 08553 – 9779603
E-Mail. info@hph-architektur.de

A SATZUNG

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Bischofsmais folgende Satzung:

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„WA Mühlbuckl Süd“

Bestehend aus den folgenden Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen und Text sowie Begründung.

Das Grundstück mit der Flurnummern 764 der Gemarkung Bischofsmais bildet den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „WA Mühlbuckl Süd“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1.000 (Anlage 1) vom 10.02.2026. Dieser Lageplan mit seinen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Inkrafttreten:
Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bischofsmais, den ……

(Siegel)

…….
Walter Nirschl, 1. Bürgermeister

B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Über § 1 Abs. 5 BauNVO werden Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. GRZ 0,35 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
GFZ 0,70 Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO

2.2. Zahl der Vollgeschosse
Max. 2 Vollgeschosse, E + I, bei Hangbauweise E + U

3. Bauweise

Offene Bauweise nach § 22 BauNVO
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt.

Im Bereich Baumfallzone 30,00 m
Werden Gebäude mit Aufenthaltsräumen innerhalb der Baumfallzone errichtet, ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisiko in Ansatz zu bringen.

5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
An der Grundstücksgrenze zusammengesetzte Garagen sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt auch für grenznahe Garagen. Maßgebend ist der zuerst beantragte Garagengrenzbau. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO ist zu beachten.

6. Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1. Dachform:
Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit beidseitig gleichen Dachneigungen von 15 – 35° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 20°.
Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

6.2. Dachdeckung:
Zulässig sind Ziegel- sowie Blechdeckungen. Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.
Flachdächer sind als Gründach oder mit Kiesschüttung zulässig.

6.3. Wandhöhe:

traufseitig	max. 6,50 m
bei Hangbauweise:	bergseits: max. 5,50 m
	talseits max. 6,50 m

Die Wandhöhe ist das Maß von der Urgeländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

6.4. Hanghäuser:
Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe anzuwenden.

6.5. Anlagen
Solaranlage/Photovoltaik zulässig gem. BayBO Art. 57 Abs. 1 Nr. 3

7. Garagen, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen

7.1. Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO wird nicht eingeschränkt.
Es sind auch vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen und Eindeckungen zulässig.

7.2. Die eingezeichneten Stellplatz- und Garagenstandorte sind als Vorschlag zu betrachten. Sie können innerhalb der Baugrenzen unter Beachtung der unter Ziffer 5 ausgeführten Vorgaben frei gewählt werden.

7.3. Bei Garagen und Nebenanlagen an der Grenze ist der Art. 6 (7) BayBO nicht anzuwenden.
Die Länge von Grenzgebäuden ist auf 10 m pro Grundstücksgrenze beschränkt.

7.4. Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann als offener Stellplatz, in einer Garage oder einem Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.
Der freizuhaltende Stauraum der Garagenvorderkante zur öffentlichen Straßenfläche beträgt mindestens 5,0 m.

7.5. Offene Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. Natursteinpflaster, Schotterrasen etc. herzustellen. Asphaltierungen sind unzulässig.

8. Geländeveränderungen

Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu belassen und darf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, um das bestehende Landschaftsbild zu wahren. Insbesondere sind unnötige Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen unzulässig, die beispielsweise bei Hanggeländen eine ebenerdige Bebauung anstelle eines Hanghauses ermöglichen würden.
Abgrabungen und Aufschüttungen mit einer maximalen Höhe von 2,00 m sind zulässig. Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf sind im Eingabeplan (Höhe ü.NN) einzutragen.

9. Entwässerung der Bauflächen

Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf von den Grundstücken und ihren Zufahrten nicht auf den Straßengrund der Ortsstraße geleitet werden. Der Schutz vor evtl. auftretendem Oberflächenwasser aus den Verkehrsflächen obliegt den einzelnen Grundstückseigentümern.
Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der Ortsstraße darf nicht behindert werden.

10. Außenanlagen

10.1. Einfriedungen
Zulässig sind Zäune mit einer Höhe von 1,00 m über natürlichem Gelände.
Zäune sind sockellos und mit einem durchlässigen Bodenabstand von mind. 15 cm auszuführen.
Zu den Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 1,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten, um ausreichend Fläche zur Lagerung von Schnee zu schaffen.
Einfriedungen innerhalb der festgesetzten 4-reihigen Hecke sind unzulässig.

10.2. Böschungen
Böschungen sind naturnah als durchgehend geschlossene Geländeelemente mit natürlichem Neigungswinkel nicht steiler als 1:1,5 zu gestalten. Die Übergänge sind mit abgerundeten Böschungsober- und -unterkanten weich auszuformen.

10.3. Stützmauern, Absturzsicherungen
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Sie sind durch Vorpflanzung oder Pflanzung von überhängenden Arten zu begrünen.
Sollten Absturzsicherungen notwendig werden, so sind diese zulässig. Jedoch darf die Ansichtshöhe Stützmauer und geschlossen wirkende Absturzsicherung, z.B. Erhöhung der Stützmauer als Absturzsicherung, max. 2,00 m betragen. Entlang der Grenzen des Geltungsbereichs ist für Stützmauern und Absturzsicherungen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
Stützmauern sind im Bereich der 4-reihigen ortsrandeingrünenden Hecke nicht zulässig.

11. Grünordnung

11.1. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Die nicht überbaute Fläche der Baugrundstücke ist als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit diese Fläche nicht für andere zulässige Nutzungen wie Zufahrten/Zugänge, Terrassen oder Stellplatzflächen benötigt wird. Die Grünflächen sind überwiegend als begrünte Vegetationsflächen (z. B. Wiesen-, Rasen- oder Staudenflächen) auszubilden. Die Versiegelung ist auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken.

Die Anlage von reinen Steingärten, Schottergärten, Kiesflächen ohne nennenswerten Pflanzenanteil sowie von Kunstrasen ist unzulässig.

Pflanzverpflichtung:
Pro 600 m² angefangene Parzellenfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hausbaum) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Für die Parzellen Nr. 1, 2, 4 und 6 ist entlang der Großbärnbacher Straße jeweils ein Baum oder Obstbaum zu pflanzen. Der genaue Standort der Bäume kann – unabhängig von den zeichnerischen Festsetzungen – unter Berücksichtigung der Zufahrts-, Belichtungs- und Nutzungserfordernisse innerhalb der jeweiligen Grundstücke entlang der Straße angepasst werden.
Die Gehölze sind in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten; ein Formschnitt ist unzulässig. Der straßenbegleitende Baum sowie Bäume, die im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung gepflanzt werden, können auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden.
Die straßenbegleitende Baumpflanzung kann nicht durch Baumpflanzungen ausschließlich in der Ortsrandeingrünung ersetzt werden.

Am Übergang zur offenen Landschaft ist die Pflanzung einer 4-reihigen, freiwachsenden Hecke gemäß Ziffer 11.5. anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

11.2. Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig.

Für freiwachsende Pflanzungen sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

<u>Bäume, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt,</u>
<u>Stammumfang in 1m Höhe: 14-16 cm</u>

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche	Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Salix caprea	Sal-Weide
Prunus avium	Vogelkirsche	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus padus	Trauben-Kirsche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche	~~Populus tremula~~	~~Zitterpappel~~
~~Betula pendula~~	~~Sandbirke~~		

Obstbäume, Mindestqualität: Hochstamm oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen oder Container, Stammumfang in 1m Höhe: 12-14 cm

Apfel	Obstgehölz	Pflaume	Obstgehölz
Kirsche	Obstgehölz	Haferpflaume	Obstgehölz
Birne	Obstgehölz		

Ortsrand-eingrünende Gehölzhecke im Westen
15% Solitärpflanzen, Mindestqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100 – 150 cm,
85 % Sträucher, Mindestqualität: verpflanzt, mit Ballen oder Container, Höhe 60 – 100 cm

Corylus avellana	Hasel	Crataegus laevigata	Zweigriff. Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel	Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn	Pyrus pyraster	Wildbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Rosa canina	Hundsrose
Rosa pendulina	Alpenheckenrose	Salix aurita	Öhrchen- Weide
Salix caprea	Salweide	Salix cinerea	Aschweide
Salix purpurea	Purpurweide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Es ist autochthones Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland) gemäß eab zu verwenden.

Eine Entfernung von Gehölzen darf nur im Zeitraum Oktober bis Februar außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

11.3. Durch Planzeichen festgesetzte Pflanzungen

Bäume neu zu pflanzen
Es sind heimische standortgerechte Laubbäume I. bis III. Ordnung bzw. Obstgehölze gem. Pflanzenliste zu verwenden.
Der Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern ist zu beachten.

11.4. Zuordnung der Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan wird aufgrund des Ausgleichsbedarfs innerhalb des Geltungsbereichs eine ortsrandeingrünende 4-reihige Hecke zugeordnet.

11.5. Ziele und Maßnahmen auf den Ausgleichsfläche

Zielstruktur:
Anlage einer 4-reihigen Hecke zur Ortseingrünung und Verbindung zweier Habitatstrukturen im Umfeld des Geltungsbereichs

Entwicklungsmaßnahme:
Umwandlung von intensiv genutztem Grünland G11 sowie artenreichen Ranken K 132 in eine arten- und strukturreiche Heckenpflanzung B112

- Pflanzung einer vierreihigen Hecke aus standortgerechten, freiwachsenden Sträuchern von mindestens fünf unterschiedlichen Arten gem. Pflanzenliste (11.2) mit einem Pflanzabstand von 1,2 bis 1,5 m innerhalb der Reihen und 1,5 m zwischen den Reihen. Die Gehölze sind versetzt (um ca. 0,75 m) „auf Lücke“ zu pflanzen.
- Ergänzend können in der Hecke im Abstand von jeweils 20 -25 m hochstämmige Laubbäume integriert werden.
- In den ersten 3 Vegetationsperioden ist eine Anwuchspflege (Wässern, Nachpflanzen ausgefallener Gehölze) durchzuführen.
  Danach ist die Hecke extensiv zu pflegen.
  Ein Rückschnitt darf frühestens ab dem 7. Standjahr erfolgen und ist abschnittsweise durchzuführen.
  Rodungen oder ein vollständiger Rückschnitt der Hecke sind unzulässig.
  Gehölzausfälle sind gleichartig zu ersetzen.
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und rechtlich zu sichern.
- Verantwortlich für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger.
- Keine Einzäunung der Ausgleichsfläche
- Stützmauern sind innerhalb der Ausgleichsfläche unzulässig

11.6. Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet sowie die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche sind von den Eingriffsverursachern möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und anschließend entsprechend den Festsetzungen zur Pflege weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.

12. Entwässerung

Das Schmutzwasser ist über den Anschluss an die bestehende Kanalisation an geeigneter Stelle zu entsorgen. Eine Berechnung des Leitungsnetzes ist dafür aufzustellen.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Baugebiet erfolgt über eine zentrale, von der Gemeinde betriebene Niederschlagswasseranlage mit Regenrückhaltung und Einleitung in den Hermannsbach. Hierfür wurde ein wasserrechtliches Verfahren zur Überarbeitung bzw. Erneuerung der bestehenden Erlaubnis für das gesamte Baugebiet Mühlbuckl (Bestand und Erweiterung Mühlbuckl Süd) eingeleitet.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Baugrundstücken ist nicht vorgesehen. Der Anschluss der Grundstücke an die gemeindliche Niederschlagswasseranlage ist verpflichtend.

Eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken kann im Einzelfall zugelassen werden, sofern die Eignung des Untergrundes nachgewiesen wird und eine wasserrechtliche Zustimmung vorliegt. Ein Anspruch hierauf besteht nicht.

Eine direkte Einleitung des Oberflächenwassers in die bestehende Kanalisation ist in gedrosselter Form zulässig. Ein Stauraumkanal als Regenwasserpuffer ist vorzuschalten

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich privater Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Private KFZ-Stellplätze, Wege und Terrassen um das Gebäude sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten z. B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder aus wassergebundener Decke.

13. Versorgungs- und Telefonanlagen

Versorgungs- und Telefonanlagen sind unterirdisch zu verlegen.
Ein Leerrohr für Solar-/Photovoltaikanlagen ist vorzusehen.

14. Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen auf den Baugrundstücken sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nur dort zulässig, wo sie aus Gründen der Sicherheit oder Nutzung erforderlich sind, wie z.B. Treppenstufen.

Die Leuchten sind blendfrei auszuführen, nach unten zu richten und so zu gestalten, dass Streulicht und Fernwirkungen minimiert werden (sogenannte Full Cut-Off Lampen). Eine Anstrahlung von Gehölzen, Grünflächen sowie angrenzenden Außenbereichen ist unzulässig.

Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen sind zeitlich begrenzte oder bedarfsgesteuerte Beleuchtungssysteme (z. B. Bewegungs- oder Zeitschaltung) zu verwenden, soweit dies technisch möglich und zumutbar ist.

Ergänzender Hinweis: Im Sinne des Art. 15 BayImSchG wird empfohlen, für Außenbeleuchtungen insektenfreundliche Leuchtmittel und Leuchten zu verwenden. Hierzu zählen insbesondere warmweiße Lichtfarben mit geringem UV-Anteil (LED warm white unter 3.000 Kelvin), abgeschirmte Leuchten mit gerichteter Lichtabgabe sowie Leuchten mit möglichst geringer Montagehöhe.
Auf eine dauerhafte oder flächige Beleuchtung sowie auf die Anstrahlung von Gehölzen und sonstigen Lebensräumen sollte verzichtet werden.

C Textliche Hinweise und Empfehlungen

a) Archäologische Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zutage treten, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

b) Auf die Grenzabstandsvorschriften von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen gemäß AG BGB (Ausführungsgesetz zum BGB) wird verwiesen.

c) Im Plangebiet befinden sich im Bereich der Einmündung des Privatweges in die Großbärnbacher Straße Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzstreifen für unterirdische Kabel beträgt 0,5 m beiderseits der Trassenachse. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden; bei Unterschreitung sind geeignete Schutzmaßnahmen im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH erforderlich.
Vor Beginn von Bau-, Erd- und Pflanzarbeiten sowie vor Straßen- und Leitungsbaumaßnahmen sind Pläne der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist der Bayernwerk Netz GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.
Für Hausanschlüsse dürfen ausschließlich marktübliche und zugelassene Einführungssysteme verwendet werden, die mindestens bis 1 bar gas- und wasserdicht sind. Die Standardanschlussleistung beträgt maximal 30 kW. Höhere Anschlussleistungen sind gesondert und rechtzeitig vor Durchführung der Erschließung zu beantragen.
Es sind die einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere DIN 18920, DVGW Arbeitsblatt GW 125 sowie das FGSV-Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, zu beachten

d) Gemäß § 39 Abs. 5 BNatschG sind Baumfällungen und Rodungen von Gebüschen und Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten, zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorzunehmen.

e) Folgende Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten:

- Bei Einfriedungen		mindestens 0,5 m
- Bei Eingrünungen mit Gewächsen	bis 2 m Wuchshöhe	mindestens 0,5 m
	über 2 m Wuchshöhe	mindestens 2,0 m
- Bei Baumpflanzungen	über 2 m Wuchshöhe	mindestens 4,0 m

f) Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen. Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mind. 800 1/min über 2 Stunden bei einem Fließdruck nicht unter 2,5 bar vorliegt. Der Abstand der Hydranten untereinander darf nicht größer als 120 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

g) Die vom angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstück ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage währen der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

h) Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. § 37 WHG/Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässer) sowie die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitung“ des StMB und des StMUV (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf) wird nachdrücklich hingewiesen.

i) Die einschlägigen technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENOG, TRENGW) und zur Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser sowie die Bemessung von Regenrückhalteräumen (DWA-M153, DWA-A 117 und DWA-A138) sind einzuhalten. Schmutz- und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden.

j) Baumfall
Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist darauf hin, dass auf den südlich und süd-westlich angrenzenden Grundstücken Flurnummern 879/2 und 762 Wald im Sinn des Bayerischen Waldgesetzes stockt. Da die potenzielle Baumendhöhe hier ca. 30 m beträgt, besteht für die geplante Bebauung innerhalb der Baumfallzone (innerhalb eines Abstandes von 30 m zu den genannten Grundstücken) eine Gefährdung durch Baumfall oder Baumsturz für Eigentum, Leib und Leben. In den baulichen Festsetzungen sind daher verstärkte Konstruktionen für Dach und Gebäudeteile von Wohngebäuden innerhalb der Baumfallzone festgesetzt.
Darüber hinaus empfiehlt sich eine Haftungsausschlusserklärung gegenüber den Eigentümern der benachbarten Waldbestände auf den Flurnummern 879/2 und 762 in welcher die Bauherren auf Ersatzansprüche im Falle eines Sachschadens für sich und Rechtsnachfolger verzichten und den Waldeigentümer sowie die Behörde von Haftungen gegenüber Dritten freistellt.

k) Einbau von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe
Die Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt müssen in einem Umkreis von 15 Meter die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen von bestehenden Nachbargebäuden und zulässigen Wohngebäuden auf noch nicht bebauten Parzellen um mindestens 1 Meter überragen. Dabei sind die Baugrenzen, zulässige Zahl der Vollgeschosse bzw. der Wandhöhe pro Parzelle und insbesondere topografische Verhältnisse zu betrachten. Der Umkreis vergrößert sich um 2 Meter je weitere angefangene 50 Kilowatt bis auf höchstens 40 Meter. Außerdem ist in der Verordnung die Positionierung des Schornsteins im Verhältnis zum First (horizontal und vertikal) festgeschrieben.

Beim Einbau von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe werden frühzeitige Abstimmungsgespräche mit dem zuständigen Schornsteinfeger empfohlen.

l) Wärmepumpen

Klimageräte und Luft-Wärmepumpen müssen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen. Bei der Auswahl ist daher auf den vom Hersteller angegebenen Schallleistungspegel und bei der Aufstellung auf einen lärmoptimierten Standort bezüglich nachbarlicher Wohngebäude zu achten.
Neben der Einhaltung eines geringen Schallleistungspegels sind auch tonhaltige, belästigende Geräusche auszuschließen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss am nächstgelegenen Nachbar-Wohngebäude zur Wärmepumpe (für bisher unbebaute Grundstücke gilt die Baugrenze als Immissionsort) in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) ein reduzierter Schallleistungspegel von 37 dB(A) eingehalten werden. Die zulässigen Lärmrichtwerte sind gesetzlich geregelt. Eine diesbezügliche Herstellergarantie ist einzuholen. Durch zusätzliche Pufferspeicher bei Luft- Wärmepumpen können Anschaltvorgänge und nächtliche Betriebszeiten verringert werden. Mit einer optimierten Anlagensteuerung kann ebenfalls eine Optimierung und Geräuschreduzierung erfolgen.

m) Artenschutz/Immissionsschutz

Im Sinne des Art. 15 BayImSchG wird empfohlen, für Außenbeleuchtungen insektenfreundliche Leuchtmittel und Leuchten zu verwenden. Hierzu zählen insbesondere warmweiße Lichtfarben mit geringem UV-Anteil, abgeschirmte Leuchten mit gerichteter Lichtabgabe sowie Leuchten mit möglichst geringer Montagehöhe.

Auf eine dauerhafte oder flächige Beleuchtung sowie auf die Anstrahlung von Gehölzen und sonstigen Lebensräumen sollte verzichtet werden.

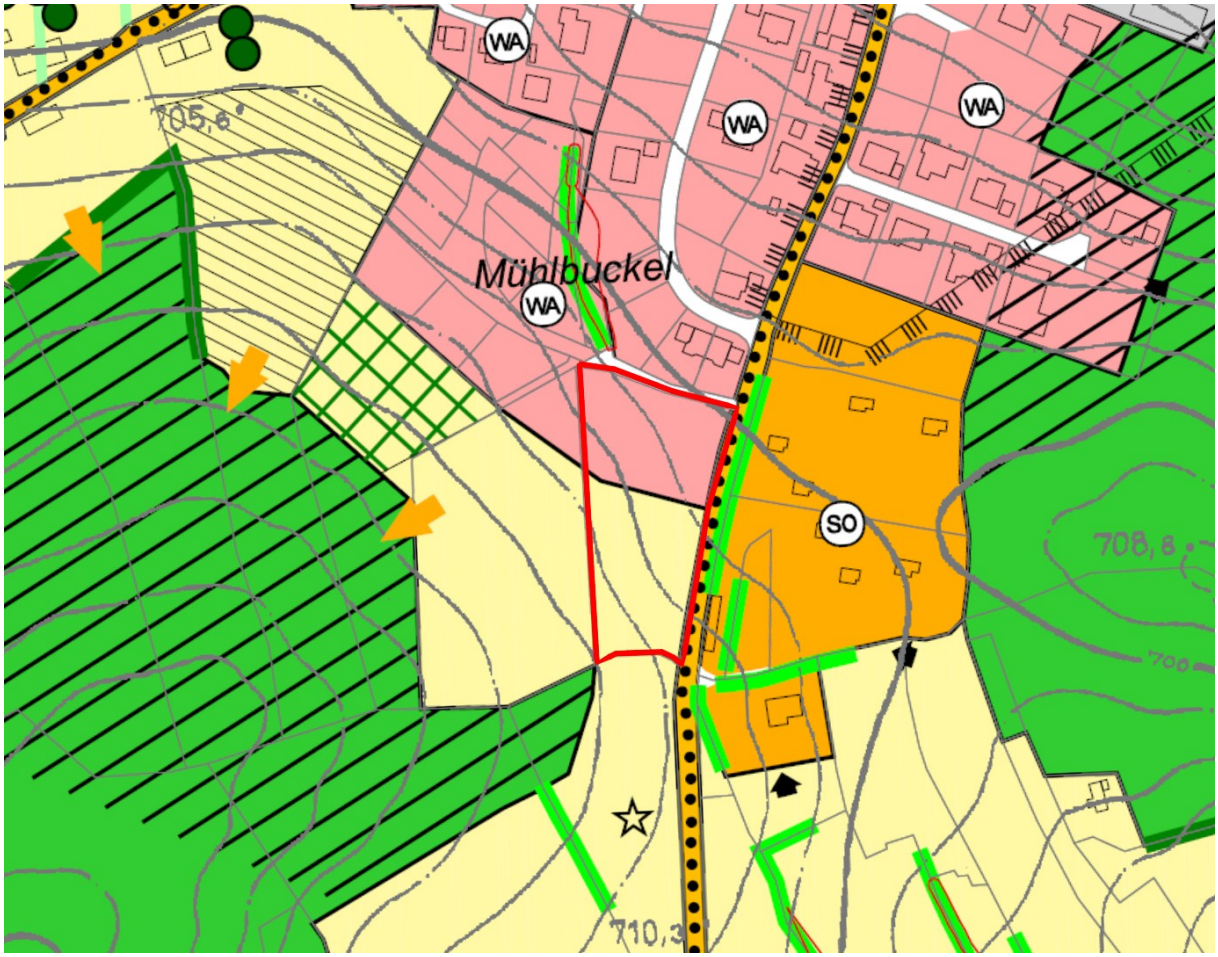
n) Für die Errichtung von Anlagen der Energieversorgung sind privatrechtliche Sicherungen (Dienstbarkeiten) erforderlich. Diese sind unabhängig vom Bebauungsplan zu regeln und im Grundbuch einzutragen.

D Begründung

1. Planungsrechtliche Situation

Der Gemeinderat Bischofsmais hat in seiner Sitzung vom 10.07.2025 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Mühlbuckl Süd“ beschlossen. Die Aufstellung wird im Regelverfahren durchgeführt.

<u>Flächennutzungsplan</u>
Die auszuweisende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan von Bischofsmais im nördlichen Teil als geplante Erweiterungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der südliche Bereich der Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird somit teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den südlichen Bereich ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

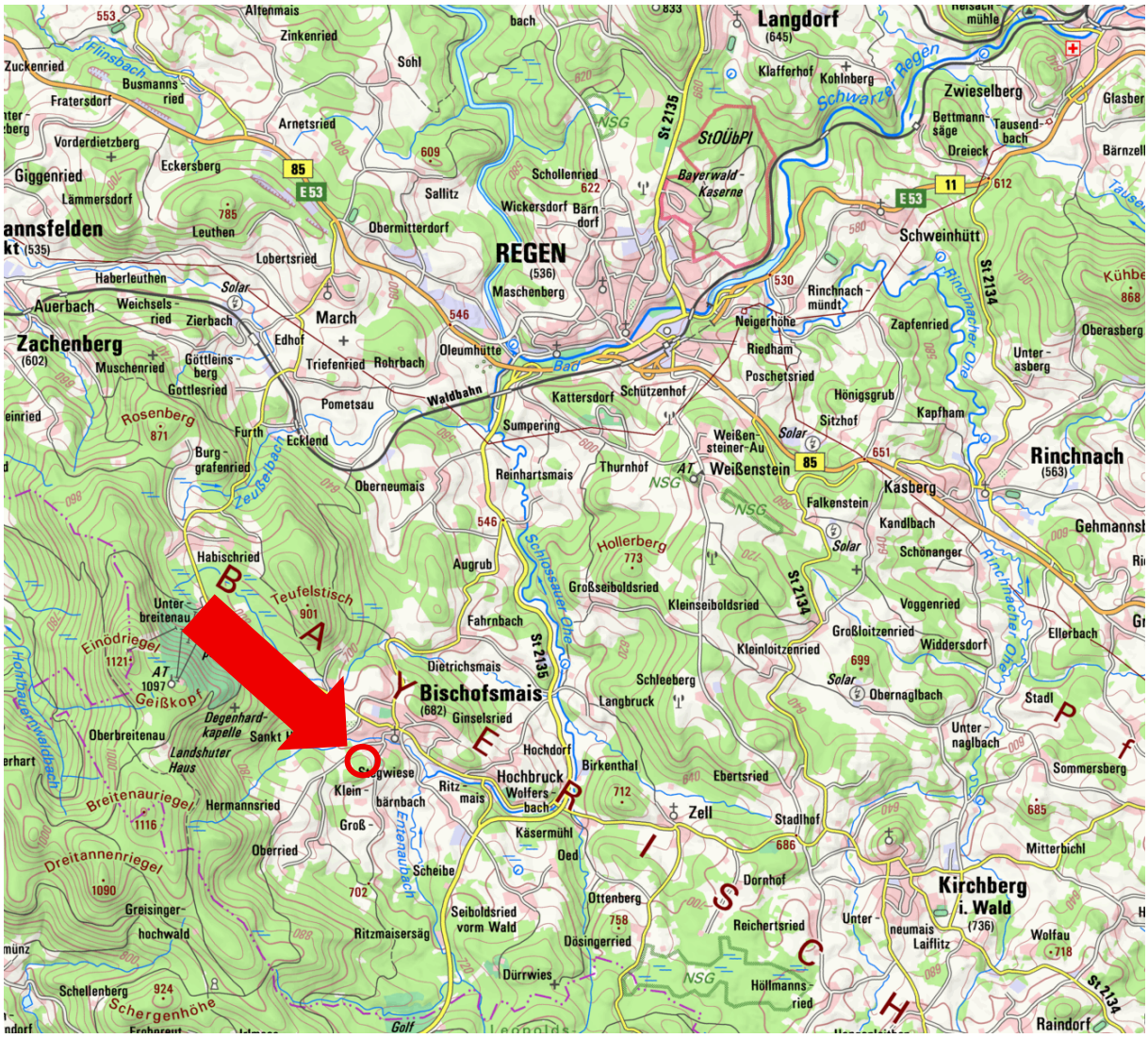


Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

2. Lage und Bestandssituation

Die Gemeinde Bischofsmais liegt im niederbayerischen Landkreis Regen und ist durch mehrere durch den Ort verlaufende Kreisstraßen an die Staatsstraße St 2135 (Verkehrsachse Regen-Deggendorf) angebunden.
Die Einwohnerzahl der Gemeinde beträgt 3.356 (Stand 01.07.2023). Auf den Hauptort Bischofsmais entfallen davon 1.191 Einwohner.

In der naturräumlichen Gliederung des Bayerischen Waldes gehört der Landschaftsraum zur Region „Donau-Wald“. Der Ortsteil Bischofsmais liegt auf einer Höhe von 682 m üNN. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über insgesamt 46,28 km² bei einer mittleren Bevölkerungsdichte von 72 Einwohnern pro km². Neben dem Hauptort Bischofsmais besteht die Gemeinde aus insgesamt 36 Ortsteilen und ist in die Gemarkungen Bischofsmais, Hochdorf und Habischried gegliedert.



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Das 5.879 m² große Plangebiet mit der Flurnummer 764 der Gemarkung Bischofsmais liegt im Hauptort Bischofsmais direkt am südlichen Ortsrand. Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt.
Das Gelände ist ostexponiert. Die Hangneigung beträgt 10 bis 15°, wobei die Hanglage durch die umgebende Bebauung und Eingrünung entlang der angrenzenden Großbärnbacher Straße abgeschirmt wird.

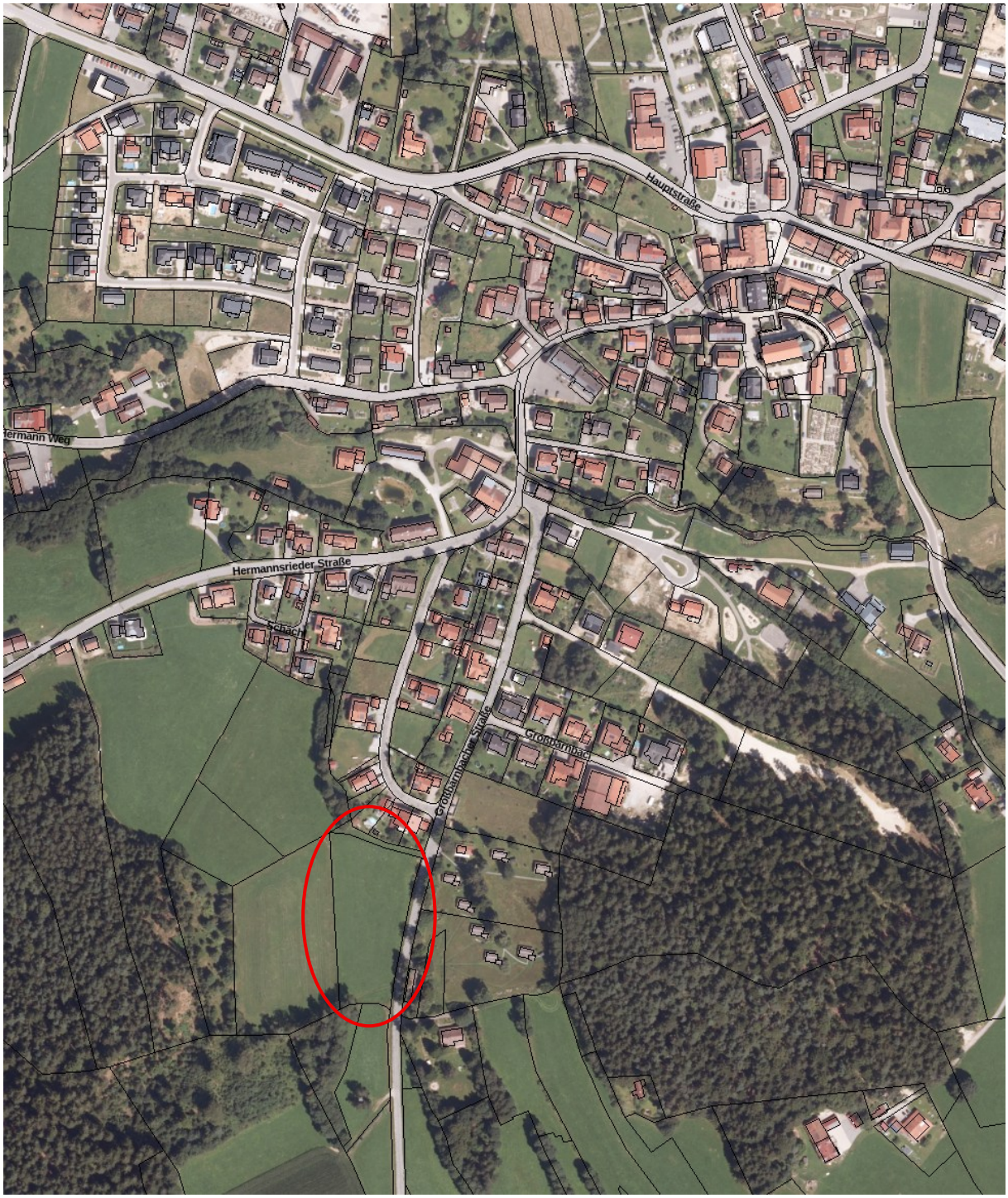
Luftbildaufnahme von Nordwesten (© Ingenieurbüro Scheiding GbR, Regen)

Der Umgriff des Bebauungsplanes ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die landwirtschaftliche Fläche Flurnummer 764/1 und daran angrenzend das bestehende Wohnbaugebiet „WA Mühlbuckl“
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Fläche Flurnummer 762
- im Süden durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche auf Flurnummer 879 sowie die Waldfläche Flurnummer 879/2
- im Osten durch die Großbärnbacher Straße Flurnummer 777, daran angrenzend das Sondergebiet Feriendorf Bärnstein

Die aufgeführten Flurstücke sind jeweils der Gemarkung Bischofsmais zugeordnet.

Luftbild o.M. Hauptort Bischofsmais mit Plangebiet



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Standortentscheidung begründet sich insbesondere durch:

- Anbindung an bestehende umliegende Siedlungseinheiten
- Überplanung der teilweise im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebietsfläche
- Die attraktive Siedlungsfläche durch das Angebot an Freizeit und Erholung im unmittelbaren Umfeld.
- Die sinnvolle Abrundung der bestehenden Bebauung.
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.
- Zudem soll die Abwanderung von Bauwilligen ins Umland verhindert werden.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Bischofsmais beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan „WA Mühlbuckl-Süd“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von sechs neuen Bauparzellen zu Schaffen. Ziel ist es, bedarfsgerechten Wohnraum bereitzustellen und die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde im Sinne einer maßvollen Siedlungsergänzung sicherzustellen. Durch die Förderung von Eigentumsbildung soll langfristig der Abwanderung aus dem Dorf- und Gemeindegebiet entgegengewirkt und ein verträglicher Übergang zwischen Innen- und Außenbereich hergestellt werden.
1 Parzelle soll durch die Eigentümer bebaut werden. Für die weitern Bauparzellen gibt es bereits Anfragen.

4. Bedarfsanalyse

Gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (07.01.2020) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie hat unter Einbindung insbesondere der kommunalen Spitzenverbände, aber auch von Umwelt-, Wirtschafts- und sonstigen Fachverbänden eine Flächensparoffensive als Gesamtstrategie entwickelt. Teil dieser Strategie sind sowohl die Einführung der Richtgröße für den Flächenverbrauch von 5 ha pro Tag in das BayLplG als auch Maßnahmen zur Steuerung des Flächenverbrauchs auf Ebene der Landes- und Regionalplanung zur Sensibilisierung von Gemeinden, Wirtschaft und Öffentlichkeit sowie zur konkreten Unterstützung der Gemeinden. Das Maßnahmenpaket soll unter Einbindung der relevanten Akteure (Kommunen, Verbände, Ministerien) stetig weiterentwickelt werden. Gleichzeitig darf aber auch nicht außer Acht gelassen werden, dass Bayern aufgrund seines wirtschaftlichen Erfolges und seiner Attraktivität als Wohnstandort ein wachsendes Land ist. Innerhalb der letzten fünf Jahre stieg die Zahl der Einwohner in Bayern daher um knapp 500.000, die der sozialversicherten Beschäftigten sogar um etwa 600.000. Die sich in der Folge dieser an sich erfreulichen Entwicklung verschärfende Wohnraumknappheit ist eine entscheidende soziale Frage unserer Zeit. Eine nachhaltige Entwicklung in Bayern erfordert daher den Ausgleich sozialer und

ökologischer Herausforderungen: Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum muss gedeckt werden, ohne die Bemühungen um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zu gefährden. Eine Herausforderung stellt auch die Vereinbarkeit mit dem Ziel der Schaffung und Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsverhältnisse dar. Die Reduktion der Flächeninanspruchnahme zu Siedlungs- und Verkehrszwecken ohne Gefährdung dieser weiteren Belange ist Ziel der Flächensparoffensive.

Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB). In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand dieser Hinweise. Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.
Um eine dem Einzelfall der planenden Gemeinde gerecht werdende Bewertung des Bedarfs vornehmen zu können, müssen der prüfenden Landesplanungsbehörde Angaben zur Struktur der Gemeinde, zu bestehenden Flächenpotenzialen sowie zum prognostizierten Bedarf vorliegen.

Strukturdaten

Einwohnerzahlen / Einwohnerentwicklung der Gemeinde Bischofsmais in den letzten 10 Jahren

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr [1]	
		Anzahl	%
2013	3 189	- 55	- 1,7
2014	3 142	- 47	- 1,5
2015	3 172	30	1,0
2016	3 178	6	0,2
2017	3 169	- 9	- 0,3
2018	3 144	- 25	- 0,8
2019	3 157	13	0,4
2020	3 195	38	1,2
2021	3 243	48	1,5
2022	3 309	66	2,0
2023	3 350	41	1,2

Statistik kommunal 2024. Bischofsmais. © Bayerisches Landesamt für Statistik

Nach einer Abnahme der Bevölkerung bis 2018 konnte ab 2019 die Tendenz aufgehalten und wieder ein kontinuierlicher Bevölkerungszuwachs verzeichnet werden.
Die Einwohnerzahl der Gemeinde beträgt 3.356 (Stand 01.07.2023). Auf den Hauptort Bischofsmais entfallen davon 1.191 Einwohner.

Landkreis Regen

Auch im Landkreis Regen konnte von 2021 (77.176 Einwohner) bis 2022 (78.035 EW) ein Bevölkerungszuwachs um 1,1% verzeichnet werden.

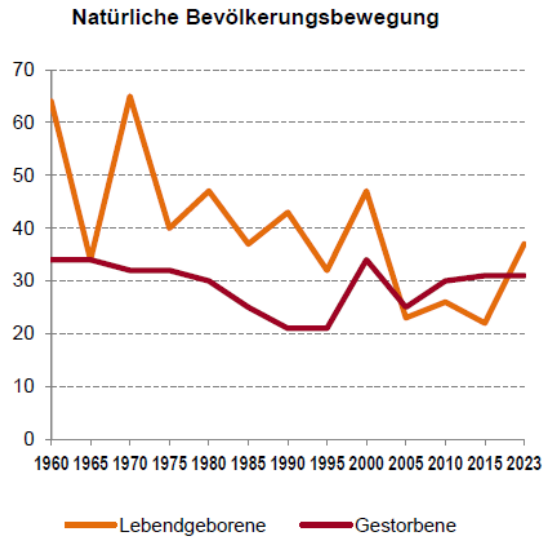
Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik

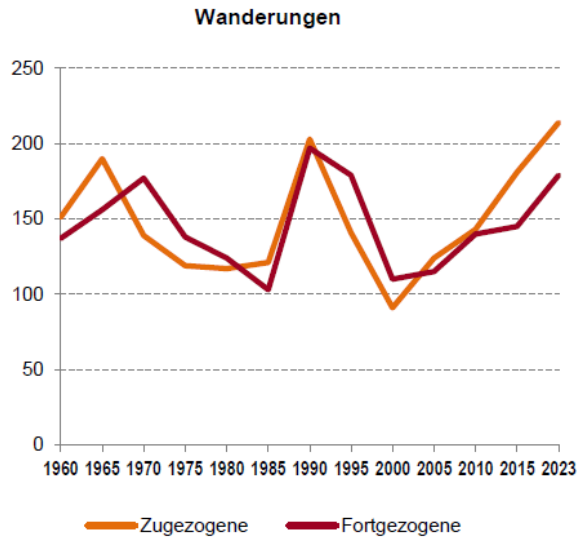
Datenblatt 09 276 116 Bischofsmais

Bevölkerungs-stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von … Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	3 157	487	2 006	664
2020	3 190	500	2 020	680
2021	3 170	500	1 980	690
2022	3 150	490	1 950	710
2023	3 130	490	1 930	720
2024	3 110	480	1 900	730
2025	3 100	490	1 870	740
2026	3 080	480	1 840	760
2027	3 070	480	1 810	770
2028	3 050	480	1 780	790
2029	3 040	480	1 750	800
2030	3 020	480	1 740	800
2031	3 010	470	1 710	820
2032	2 990	470	1 700	830
2033	2 980	460	1 690	830

Demographie-Spiegel Bischofsmais. © Bayerisches Landesamt für Statistik

Ausgehend von einem Bevölkerungsstand von 3.157 Einwohnern im Jahr 2019 wurde ab dem Jahr 2020 eine kontinuierliche Abnahme der Bevölkerung bis 2033 auf geschätzte 2.980 Einwohner prognostiziert. Dies würde eine Abnahme um ca. 5,6% bedeuten.
Allerdings ist die Bevölkerungsvorausberechnung bereits für das Jahr 2023 um 220 Personen zu gering ausgefallen und der kontinuierliche Bevölkerungsanstieg seit 2018 in der Vorausberechnung nicht vorhergesehen worden.
Die gute Verkehrsanbindung an Regen, die wachsende Anzahl an Arbeitsplätzen und nicht zuletzt der hohe Naherholungswert machen die Gemeinde Bischofsmais auch für einen Zuzug von außen attraktiv. Bischofsmais gewinnt zunehmend an Attraktivität als Wohnort.
Durch die Ausweisung von zwei neuen Baugebieten im Hauptort in den letzten Jahren und den damit verbundenen Zuzügen wurde statt des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs ein Zuwachs verzeichnet.
Ebenso hat die Zahl der Geburten in den letzten Jahren in Bischofsmais zugenommen und den prognostizierten Trend zur sinkenden Bevölkerung aufgehalten.





Statistik kommunal 2024. Bischofsmais. © Bayerisches Landesamt für Statistik

Die Annahme, dass ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert wurde, resultierte nicht zuletzt aus der Tatsache, dass Personen der Gruppe 18- bis unter 40-Jährige („Junge Familien“) aus der Gemeinde Bischofsmais wegziehen müssten, da der verfügbare Wohnraum in der Gemeinde v.a. am Hauptort stagniert.
Die Ausweisung neuer Baugebiete kann bei entsprechender Nachfrage dieser Entwicklung entgegenwirken.

<u>Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte 2018 – 2023</u>

Die wachsende Anzahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeigt darüber hinaus die Attraktivität der Gemeinde Bischofsmais. Eine Steigerung von 100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und von 61 Beschäftigten am Wohnort ist im Zeitraum von 5 Jahren zu verzeichnen und verdeutlicht die wachsende Zahl von Arbeitsplätzen in Bischofsmais (Arbeitsort). In Zeiten von Klimaschutz und steigenden Energiepreisen gewinnt eine kurze Distanz zwischen Wohnen und Arbeiten zunehmender an Bedeutung.

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2018

Gegenstand der Nachweisung		Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni [2]					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Beschäftigte am Arbeitsort		736	796	789	785	828	836
davon	männlich	543	590	573	578	598	598
	weiblich	193	206	216	207	230	238
darunter [1]	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.	.	.	.	.	.
	Produzierendes Gewerbe	499	.	.	.	.	.
	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	.	140	132	130	161	148
	Unternehmensdienstleister	50	53	40	41	39	43
	Öffentliche und private Dienstleister	63	64	66	66	67	74
Beschäftigte am Wohnort		1 367	1 386	1 400	1 397	1 409	1 428

[1] Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

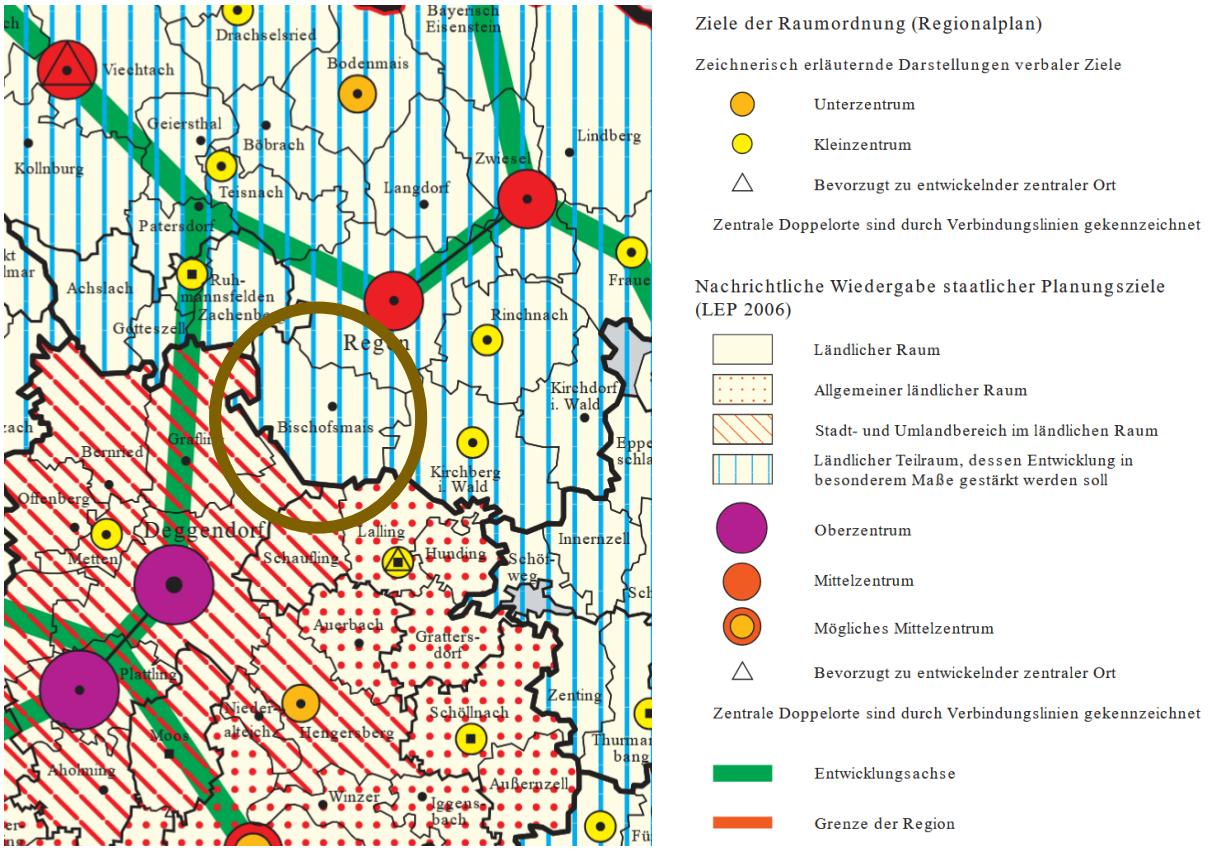
[2] Die Werte der partiellen Revision der Bundesagentur für Arbeit sind in dieser Tabelle noch nicht enthalten; 2022 - 2023 vorläufige Ergebnisse.

Statistik kommunal 2024. Bischofsmais. © Bayerisches Landesamt für Statistik

Gemäß dem landesplanerischen Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 Z) sind neue Siedlungsflächen zur Vermeidung von Zersiedelung in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Der gewählte Standort am Hauptort der Gemeinde ist grundsätzlich für eine (angemessene) wohnbauliche Weiterentwicklung geeignet. Die geplante Fläche bindet unmittelbar an die bestehenden Siedlungsflächen an, wodurch das landesplanerische Anbindegebot erfüllt ist.

Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern – Strukturkarte

Der Regionalplan Donau-Wald weist Bischofsmais als ländliche Teilraum aus, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Bischofsmais gehört zum Nahbereich Regen (nächstes Mittelzentrum in rund 9 km Entfernung).



Auszug aus dem Regionalplan Donau-Wald Karte Raumstruktur

Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Bischofsmais liegt im niederbayerischen Landkreis Regen und ist durch mehrere durch den Ort Bischofsmais verlaufende Kreisstraßen an die Staatsstraße St 2135 (Verkehrsachse Regen-Deggendorf) angebunden.
Eine Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr ist über Bushaltepunkte in der Ortsmitte gewährleistet.

Die Haltestellen im Ortsteil Bischofsmais werden von Montag bis Freitag Morgens im 1-Stundentakt, im weiteren Tagesverlauf in etwa im 2-Stunden Takt angefahren. Ergänzung der Busfahrzeiten (auch am Wochenende) durch Rufbus.

Durchschnittliche Haushaltsgröße und -struktur

Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt laut Zensus 2022 für den Ortsteil Bischofsmais im Mittel (ortsteilabhängig) 2 bis 2,5 Personen (Bayernweit 2,04).
Die durchschnittliche Wohnung in Bischofsmais war 121 m² groß.
Der Anteil freistehender Einfamilienhäuser betrug 59,6%.
Aufgrund der guten Infrastruktur zeigt sich eine zunehmende Nachfrage nach Baugrundstücken in Bischofsmais.
So ist von den 3 kommunalen Baugrundstücken im Ortsteil Beutelberg-Hochbruck bereits 1 vergeben, für die beiden übrigen gibt es 3 Bewerber (3 Jahre Bauzwang, Kriterienkatalog für Bewerber).

Vorhandene Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde
Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden auch die umliegenden Bebauungspläne (für Wohnbebauung geeignet) im Ortsteil Bischofsmais und die darin unbebauten Parzellen untersucht. Die dort vorhandenen Bauparzellen befinden sich in Privateigentum.

Bebauungsplan	**Anzahl Parzellen gesamt**	**davon unbebaut bzw. unbeplant**	**Bemerkung/Verfügbarkeit**
WA Am Hermannsbach (2022)	4	2	1 Parzelle würde nach Eigentümeraussage u.U. privat verkauft werden
Am Kühbergfeld (2018 + 2019 Änd.)	30	4	verkauft
Mühlbuckl (1995)	24	4	Privateigentum, keine kurzfristige Verfügbarkeit, teilweise als Garten mitgenutzt
Kirchen- und Unterfeld (1979)	38		vollständig bebaut
Schachen- und Oberfeld (1988)	17		vollständig bebaut
Schachen- und Oberfeld Erweiterung (2004)	17	3	Privateigentum, keine kurzfristige Verfügbarkeit, 1 Baugrundstück als Garten genutzt
Ginselsrieder Feld (1965)	43		vollständig bebaut
Ginselsrieder Feld II (1975)	25		vollständig bebaut

Fazit: Es gibt keine kurzfristig verfügbaren freien Baugrundstücke im Hauptort Bischofsmais. Die vorhandenen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und sind faktisch nicht einer geplanten baulichen Nutzung zuzuführen (Eigentümerbevorratung, Gartennutzung u.ä.).

Innenentwicklungspotenziale
Laut Zensus 2022 stehen 114 Wohnungen im gesamten Gemeindegebiet leer. Diese befinden sich zumeist in den älteren Siedlungsgebieten und sind ein Indikator für anstehende Sanierungen bzw. für Wohnsiedlungen mit zunehmenden Leerstandsrisiken (Alter der Eigentümer, Baujahr). Es handelt sich hierbei um Innenentwicklungspotenziale in Privatbesitz, die nicht kurzfristig aktivierbar sind (oder zuvor aufwändig saniert werden müssen).

Bischofsmais ist Mitglied der ILE Grüner Dreiberg. Dort wird im Handlungsfeld Innenentwicklung an der Belebung der Ortskerne und der Behebung von Leerständen gearbeitet und der Vorsatz „Innen vor Außen“ praktiziert.

Hinsichtlich der demographischen Entwicklung der letzten Jahre ist aufgrund obiger Aufführung kein Widerspruch mit dem landesplanerischen Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1 G) erkennbar. Die relativ geringfügige Ausweisung (im Vergleich zum Gesamtort Bischofsmais) von 6 Baugrundstücken entspricht damit den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen.

Die Bereitstellung von Bauflächen am Hauptort ist zudem von besonderer Bedeutung, da sie zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Grundschule) beiträgt und die demografische Entwicklung der Gemeinde durch den Erhalt oder Zuzug auch junger Familien am Ort positiv beeinflusst. Die Bauflächen richten sich an alle Altersgruppen.

Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der Zentrumsnähe ohne großen Aufwand möglich.
Das Plangebiet erfüllt durch seine attraktive Lage die Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet direkt angrenzend an den bestehenden Ortsteil. Eine ortsbildprägende Wirkung mit einem geschlossenen Ortsrand wird durch die vorgesehene Eingrünung erzielt.

5. Planerische Beurteilung und Maßnahmen

Der § 34 BauGB regelt die städtebaulichen Belange, wonach sich eine Bebauung sowohl nach „Art und Maß“ als auch in seiner „Eigenart“ in die nähere Umgebung einfügen muss. Hierzu wurde in der Satzung die Gebäudegröße, die Dachform und der Standort durch Baugrenzen festgelegt.
Zusammen mit den Maßnahmen der Grünordnung dürfte das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren sein.

6. Städtebauliches Konzept, Baustruktur

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „WA Mühlbuckl Süd“ soll die Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum am Hauptort Bischofsmais geschaffen werden.

Die wichtigsten Grundversorgungseinrichtungen des täglichen Lebens sind vom Wohnbaugebiet aus in 10 -15 Min. Fußweg (rund 650 m) zu erreichen.

- Rathaus & Kirche
- Gesundheitseinrichtungen (Zahnarzt, Allgemeinarzt, Apotheke)
- Grundschule & Kindergarten
- Einkaufsmöglichkeiten
- Freizeiteinrichtungen, wie z.B. Kurpark
- Gastronomie
- Bankfiliale

In offener Bauweise soll die Dorfstruktur aufgenommen und der ländliche Charakter erhalten werden.
Aufgrund der kleinteiligen Siedlungsform im angrenzenden Wohngebiet „Mühlbuckl“ ist eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern geplant.

Nach LEP ist es für funktionsfähige Ortsteile wichtig, eine kompakte Siedlungsentwicklung anzustreben und diese an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden (vgl. LEP 3.3 Z).
Die Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur ist durch das nördliche Wohnbaugebiet „WA Mühlbuckl“ gegeben. Östlich befindet sich das Sondergebiet „Feriendorf Bärnstein“.

7. Erschließung, Brandschutz, Ver- und Entsorgung

7.1. Verkehr

Die überörtliche verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Kreisstraßen REG 1 und REG 5, die durch den Ortsteil Bischofsmais verlaufen und diesen an die umliegenden Ortsteile und Gemeinden anbinden. Die direkte Anbindung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Großbärnbacher Straße“. Es ist keine neu zu planende, öffentliche Erschließungsstraße des Plangebiets erforderlich. Die Erschließung der Parzellen 1-4 erfolgt über einen gemeinsamen Privatweg.
Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über Bushaltepunkte in der Ortsmitte gewährleistet.

7.2. Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über die gemeindlichen Netze sichergestellt und bedarfsgerecht erweitert.

7.2. Abwasserbeseitigung/Oberflächenwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird zur öffentlichen Kanalisation der Gemeinde Bischofsmais abgeleitet. Über diese gelangt es zur gemeindlichen Kläranlage.

Das anfallende Niederschlagswasser erstmals bebauter Flächen wird über ein getrenntes Leitungsnetz auf dem Grundstück gesammelt und in einen neu zu erstellenden Stauraumkanal auf Flurnummer 777 (öffentliche Fläche Großbärnbacher Straße) eingeleitet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird eingeholt und rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Eine direkte Einleitung des Oberflächenwassers in die bestehende Kanalisation ist in gedrosselter Form zulässig. Ein Stauraumkanal als Regenwasserpuffer ist vorzuschalten.

7.3. Weitere Sparten zur Versorgung

Die notwendigen Sparten für die Erschließung von Strom, Telekom usw. werden an die bestehenden Anlagen angeschlossen und im Baugebiet bedarfsgerecht erweitert.

7.4. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Zweckverband „Abfallwirtschaft“. Die Abfallbehälter sind an der Ortsstraße an Entleerungstagen aufzustellen. Eine Einfahrt in die Privatstraße erfolgt nicht.

7.5. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt leitungsgebunden über die bestehenden Einrichtungen der Gemeinde Bischofsmais. Diese werden nach Bedarf erweitert.
Um die benötigten Löschwassermengen sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage die Technischen Regeln Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.

8. Kinderspielplätze

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist durch Art. 7 Abs. 3 BayBO ein ausreichend großer Kinderspielplatz vorgeschrieben. Mehr als drei Wohneinheiten sind auf keiner der vorgesehenen Parzellen geplant. Durch die fußläufige Anbindung an die vorhandenen Spielplätze im Ort, z.B. neuer Spielplatz „Bärnstoa“, ist ein ausreichendes Angebot für die geplanten Wohnhäuser vorhanden.

9. Altlasten

Gemäß Auskunft des Grundstückseigentümers sind keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und ähnliches bekannt, so dass nach vorliegenden Unterlagen und Kenntnisstand keine Altlasten zu erwarten sein dürften.

10. Funkmast

Gemäß Informationsportal der Bundesnetzagentur befindet sich südlich des Geltungsbereichs eine Mobilfunksendeanlage (Standortbescheinigungs-Nr. 691269). Zum Satzungsbereich (südliche Grenze) wird ein Abstand von 68,80 m eingehalten. Der beantragte standortbezogene Sicherheitsabstand von 26,39 m kann somit erfüllt werden (siehe Standortbescheinigung Anlage 8).

E Umweltbericht

1. Planungsziele und Planinhalt

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Bischofsmais. Festgesetzt ist ein Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschossflächenzahl von 0,70. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 764 der Gemarkung Bischofsmais mit einer Größe von ca. 0,6 ha.
Zur Ein- und Durchgrünung ist die Pflanzung einer Ortsrandeingrünung und die Pflanzung von Einzelbäumen vorgesehen.

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere nachfolgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung

	Gesetzes-grundlage	Ziel	Betroffen-heit
1	1.3.1 (G) LEP 2023	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs und Verkehrsentwicklung.	X
2	1.3.2 (G) LEP 2023	In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.	X
3	3.1 (G) LEP 2023	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.	X
4	3.1 (G) LEP 2023	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	X
5	3.3 (G) LEP 2023	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	X
6	3.3 (Z) LEP 2023	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.	X
7	7.1.1 (G) LEP 2023	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.	-
8	7.1.6 (G) LEP 2023	Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.	X
9	A.I.1 RP12	Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft.	X

10	B.I.2.5.1 RP12	Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.	X
11	B.I.2.5.2 RP12	Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.	-
12	B.II.1.3 RP12	Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.	X
13	§1a(2) BauGB	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden …	X
14	§1a(3) BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des (…) sind in der Abwägung (…) zu berücksichtigen.	X
15	§1a(5) BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	X
16	§202 BauGB	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	X
17	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (Populationen, Biotope).	X
18	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.	-
19	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.	X
20	§39(1) BNatschG	Schutz wildlebender Tiere, Pflanzen, Lebensstätten.	X
21	§44(1) BNatschG	Zugriffsverbot auf besonders / streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.	-
22	§50 BImSchG	Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfallauswirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete (…) vermieden werden.	X
23	§1 BBodSchG	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. (…)	X

24	Landschafts-Plan Bischofs-mais		X

x = Ziel wurde in der Planung berücksichtigt.
- = Planung nicht vom Ziel betroffen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1. Naturräumliche Situation

Naturraum, Geologie, Relief
Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Oberpfälzer und Bayerischer Wald in der Untereinheit Regensenke.
Übersichtsbodenkarte: Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem Kryo-Sand bis Grussand (Granit oder Gneis).

Der Planungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 708 m üNN angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Mühlbuckl“. Im Süden befindet sich ein Waldstück, nach Nord-Osten fällt das Gelände zur Ortsstraße hin ab. Daran schließt das Ferienhausgebiet Bärnstein an.

Bestehende Nutzung
- Landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünfläche mit Gülleaufbringung und mehrmaliger Mahd pro Jahr.
- Artenreiche Ranken am westlichen Rand der Fläche.
- Im Planungsgebiet oder direkt angrenzend sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Klima Bischofsmais

Durchschnittstemperatur:	Sommerhalbjahr 11 bis 12°C
	Winterhalbjahr 0 bis 1°C
Niederschlagsmenge	Sommer 600 bis 650 mm
	Winter 550 bis 600 mm

3.2. Beschreibung des Bestands und der der Umweltauswirkung bei Durchführung der Planung

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltschutzgüter betroffen sein könnten. Soweit aus Gründen der Darstellbarkeit die Wirkungen insbesondere bei einem Schutzgut zusammenfassend dargelegt werden sind andere in Klammern angegeben

Tabelle: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

	Umwelt-Schutzgüter Wirkfaktoren	Mensch	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Überbauung durch Gebäude	x	x	x	x	x	x	x		
	Überbauung / Versiegelung Erschließung	x	x	x	x	x	x			
	Höhe baulicher Anlagen							x		
	Wärmeabstrahlung der Gebäude						x			
Bau	Baulärm	x	x							
	Erschütterung	x	x							
Be-trieb	Straßenverkehr Geräusche	x	x							
	Lichtemission Außenbeleuchtung	x	x							

Nachfolgend werden zunächst die Zustände der Umweltschutzgüter auch im Hinblick auf den Wirkraum der Wirkfaktoren beschrieben und bewertet und anschließend die Auswirkungen der prognostizierbaren Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt analysiert und unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen bewertet.

3.2.1. Schutzgut Mensch

<u>Zustand</u>
Das Plangebiet liegt zentral im Gemeindegebiet Bischofsmais im gleichnamigen Ortsteil.
Es handelt sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Im Norden grenzt bestehende Wohnbebauung an. Im Osten befindet sich das Sondergebiet Feriendorf Bärnstein. Im Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich an die landwirtschaftliche Kulturlandschaft. An der süd-westlichen Ecke befindet sich außerhalb des Planbereichs ein Waldgebiet.

Erholung
Die Landschaft um Bischofsmais weist eine hohe Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus auf. In Bischofsmais starten zahlreiche Wanderwege. Durch den Planbereich verlaufen weder Fahrrad- noch Wanderwege. Das Planungsgebiet weist lediglich eine Funktion als Wohnumfeld auf.

Risiken für Menschen durch Baumfall
Südlich stockt Wald im Sinne des BayWaldG an den Planbereich. Innerhalb der festgesetzten Baumfallzone von 30 m ist eine Gefährdung durch Baumfall oder Baumsturz für Eigentum, Leib und Leben gegeben. Eine Wohnbebauung ist grundsätzlich auch innerhalb der Baufall-

zone möglich, wenn verstärkte Konstruktionen der Dach- und Gebäudeteile, welche zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, vorgesehen werden (Berücksichtigung bei planlichen und textlichen Festsetzungen).

Verkehrslärm
Angrenzend an den Planbereich verläuft die Ortsstraße – Großbärnbacher Straße. Es handelt sich um eine ca. 4,75 m breite Innerortsstraße, die mit max. 50 km/h befahren wird. Im Innerortsbereich sind keine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten.

Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Es ist mit Lärm durch Erschütterungen und Baumaschinen zu rechnen.
Anlagenbedingt	Durch die Anlage ergeben sich keine negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Durch die Ausweisung des Wohngebietes wird neuer Wohnraum geschaffen.
Betriebsbedingt	Im Umfeld des Planbereichs befinden sich keine lärmemittierenden Betriebe.

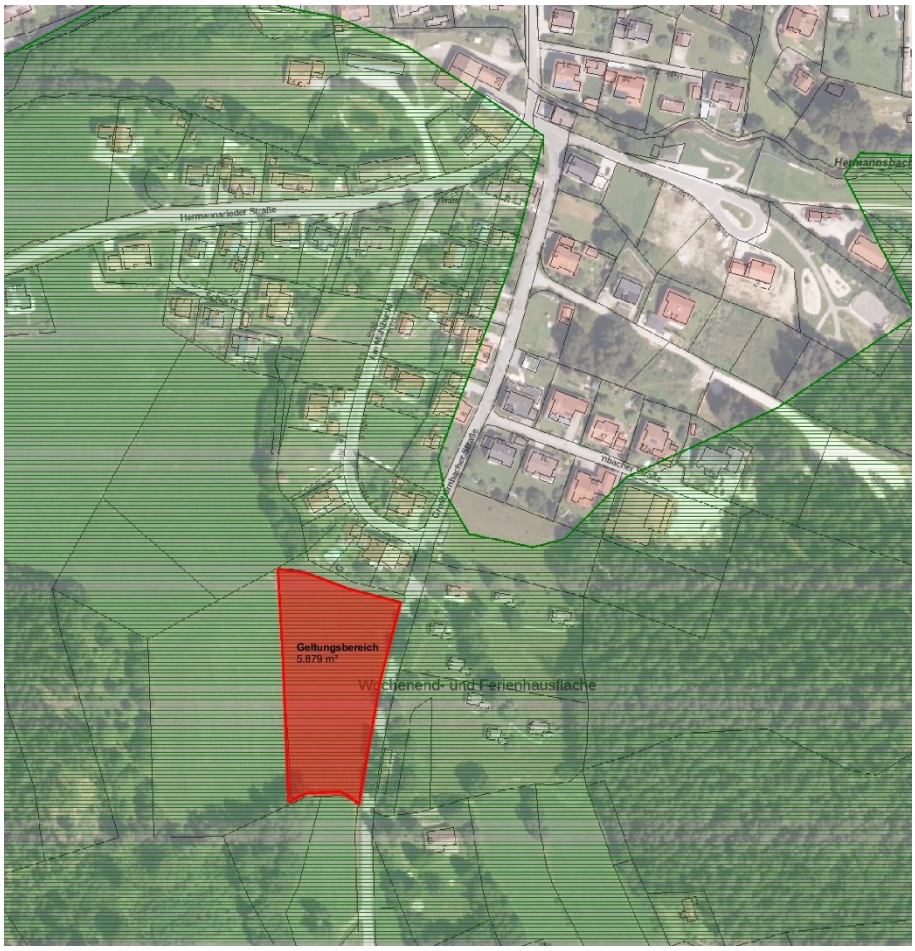
Bewertung der Umweltauswirkungen
Insgesamt werden die Eingriffe durch Bau, Anlage und Betrieb mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch eingestuft.

3.2.2. Schutzgut Arten und Lebensräume, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Aufgrund der engen Wechselwirkungen werden diese Schutzgüter gemeinsam beschrieben.

Zustand:
Bei der Fläche handelt es sich um arten- und blütenarmes intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland, welches mehrmals pro Jahr gedüngt und gemäht wird. Typische Nährstoffzeiger wie Löwenzahn und Ampfer sind auf der Fläche heimisch.
Am westlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich artenreiche Ranken, die Lebensraum für Insekten und Vögel darstellen.
Es gibt – mit Ausnahme einer kleinen Gehölzgruppe (Ausdehnung ca. 3 m) an der nord-östlichen Grenze des Geltungsbereichs – keine Gehölstrukturen.
Südlich stockt eine Waldfläche an.
Das Grundstück ist unter intensiver Grünlandnutzung als Fläche geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit einzuordnen.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bayerischer Wald“. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine geringfügige Abrundung bestehender Siedlungsflächen oder um einen Abschluss in Richtung auf das Landschaftsschutzgebiet, sondern um ein Hineinbauen in das festgesetzte Schutzgebiet. Eine Befreiung nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist daher nicht ausreichend; vielmehr ist eine Herausnahme der betroffenen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.



Planbereich im Landschaftsschutzgebiet (rot)
Landschaftsschutzgebiet (grün)
©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Das entsprechende Verfahren zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet wird parallel zum Bauleitplanverfahren eingeleitet.
Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (z. B. Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete) oder gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld nicht betroffen. Teilweise grenzen Waldflächen an den Geltungsbereich an; diese bleiben von der Planung unberührt.
Mit der vorgesehenen Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet wird die rechtliche Vereinbarkeit der Flächennutzungsplanänderung mit den naturschutzrechtlichen Vorgaben sichergestellt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden im Rahmen des Umweltberichts insgesamt als vertretbar eingestuft, da es sich um eine siedlungsnahe Fläche mit bestehender infrastruktureller Anbindung handelt und eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets vorgesehen ist.

Nördlich des Planungsbereichs befindet sich die Teilfläche 1 des Biotops „Mehrere Heckenabschnitte um Bischofsmais“ (Biotop Nr. 7044-0164). Gemäß Biotopbeschreibung handelt es sich um naturnahe Hecken und Feldgehölze.

Die Artenschutzkartierung enthält für den Planbereich keine Nachweise. Ein Vorkommen europarechtlich geschützter bzw. landkreisbedeutsamer Tier- und Pflanzenarten ist aufgrund

der intensiven anthropogenen Nutzung nicht zu erwarten. Eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung wurde unter Kapitel 3.5. des Umweltberichts vorgenommen.
Die aktuelle Lebensraumfunktion wird gemäß LRP 12 als überwiegend gering eingestuft.

Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Baubedingt kommt es temporär zu Lärm und Erschütterungen. Eine Ausweichmöglichkeit auf benachbarte Flächen für Tiere ist gegeben.
Anlagenbedingt	Durch die Planung geht die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Dies betrifft v.a. die artenreichen Ranken am westlichen Rand des Geltungsbereichs. Aufgrund des Ausgangszustandes ist nicht von einer hohen Bedeutung als Lebensraum auszugehen.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:
Durch die Planung sind aufgrund der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen geringe Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräumen biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) zu erwarten.

3.2.3. Schutzgut Boden

Zustand:
Die Funktion des Bodens ist in vielfältiger Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient u.a. als Lebensraum für Bodenorganismen, Standort und Wurzelraum für Pflanzen, Standort für menschliche Nutzungen (Gebäude, Land- und Forstwirtschaft, Infrastruktur) Wasser- und Kohlenstoffspeicher sowie Schadstofffilter.
Gemäß UmweltAtlas Bayern ist im Plangebiet hartes Felsengestein vorherrschend. Die Tragfähigkeit wird als hoch bis sehr hoch, teils mittel eingestuft. Es handelt sich fast ausschließlich um Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis).
Es handelt sich um einen carbonatfreien Standort mit überwiegend geringer natürlicher Ertragsfunktion.
Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden anthropogen verändert. Das natürliche Ertragsvermögen wird als überwiegend gering bewertet.
Der Boden erfüllt keine wesentliche Funktion als Archiv.
Gemäß Leitfaden sind die Eingriffsflächen als anthropogen überprägten Boden ohne kulturhistorische Bedeutung in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht und damit getrennt zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu halten; erheblichen Beeinträchtigungen sind dann, auch durch den Einsatz von Baumaschinen nicht zu erwarten.

Anlagen-bedingt	Die Flächen des Wohngebiets können durch Haupt- und Nebenanlagen bis zu 35% überbaut werden (festgesetzte GRZ). Die Funktion des Bodens als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Retentionsraum für Niederschlagswasser sowie Schwermetalle geht verloren.
Betriebs-bedingt	-

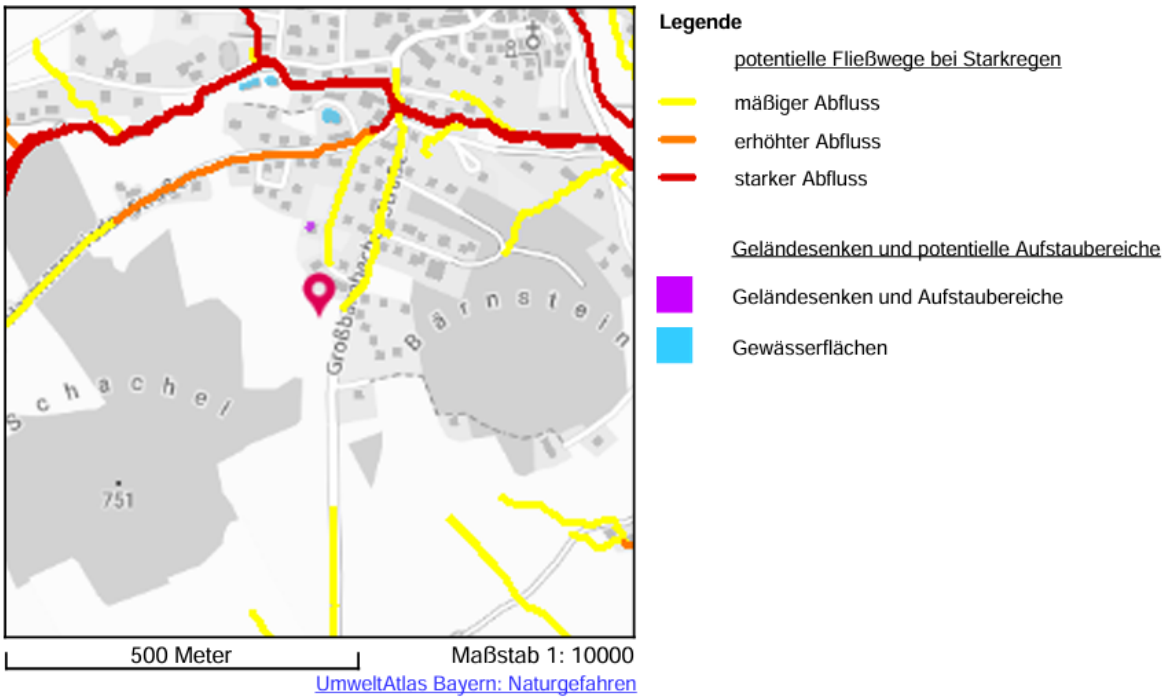
Bewertung der Umweltauswirkungen
Durch die Festsetzung GRZ 0,35 und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

3.2.4. Schutzgut Wasser

Zwischen den Schutzgüter Wasser und Boden und deren Einflusskriterien bestehen enge Wechselwirkungen.

Zustand:
Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Es liegt ein ausreichend hoher Grundwasserflurabstand vor. Stau- oder Haftnässe ist nicht vorhanden. Es gibt keinen Hinweis auf Beeinflussung des kartierten Bodens durch Oberflächenzufluss. Die Fläche befindet sich laut Umweltatlas Bayern nicht in einem wassersensiblen Bereich. Es handelt sich weder um ein eingetragenes Überschwemmungsgebiet noch eine Hochwassergefahrenfläche.
Wasserführende Gewässer, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete werden nicht berührt.

Auszug Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“, LfU Bayern



Es gibt keine Hinweise auf potenzielle Fließwege bei Starkregen im Planbereich.

Das Plangebiet hat eine mittlere Bedeutung des Schutzgutes Wasser.

Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagenbedingt	Die Flächen des Wohngebiets können durch Haupt- und Nebenanlagen bis zu 35% überbaut werden (festgesetzte GRZ). Eine Versiegelung und Veränderung des hydraulischen Wasserhaushaltes ist zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und in einen neu geplanten Stauraumkanal eingeleitet.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen
Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

3.2.5. Schutzgut Luft und Klima

Zustand:
Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.
Der Bereich um Bischofsmais wird im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan (LPR 12) als Gebiet mit hoher Kaltluftfunktion aufgrund des Offenlandcharakters (Acker, Grünland, Mischnutzung) eingestuft. Der Geltungsbereich weist ein Gefälle in Richtung Osten auf. Dementsprechend ist ein Abfluss von Kaltluft in Richtung des Ferienhausgebietes möglich. Diese potenzielle Kaltluftbahn wird im Zuge der Planung überbaut und kann damit die bisherige Funktion nicht mehr erfüllen.
Aufgrund von Dimension und Dichte der im Norden angrenzenden Ferienchalets wird nicht von einem belasteten Raum ausgegangen. Der Abflussbahn kommt damit keine übergeordnete Bedeutung zu.
Die Fläche des Geltungsbereichs wird entsprechend als Fläche von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft eingestuft.

Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagenbedingt	Durch die Bebauung wird die potenzielle Kaltluftbahn gestört. Aufgrund der festgesetzten GRZ und der untergeordneten Bedeutung der Abluftbahn im Umfeld ist eine mittlere Beeinträchtigung zu erwarten.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen
Es sind mittlere Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

3.2.6. Schutzgut Landschaft

Zustand:
Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bischofsmais im Zentrum der Gemeinde im Naturpark Bayerischer Wald und auch im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet. Der Planbereich weist eine nord-ost exponierte Lage des Wiesenhangs auf. Dieser ist durch die angrenzende Wohn- und Ferienhausbebauung vorgeprägt. Zudem schirmen die Bäume entlang der Großbärnbacher Straße (außerhalb des Planbereichs auf Seite des Feriengebiets) den Planbereich ab.
Einsehbar ist die exponierte Hanglage bei Befahren der Großbärnbacher Straße. Es handelt sich beim Planbereich nicht um eine weithin sichtbare Hanglage.

Der Vorhabensbereich wird im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan (LRP 12) durch seine Lage im Landschaftsbildraum „Südöstliche Regensenke um Regen “ als Gebiet mit hohem Erholungswert und hoher landschaftlicher Eigenart eingestuft.
Das Plangebiet wird daher als Gebiet mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild bewertet.

Großbärnbacher Straße – rechts das Plangebiet
©Google Street View

Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagenbedingt	Das Plangebiet liegt exponiert in Hanglage. Das Landschaftsbild ist jedoch bereits durch die bestehende Wohnbebauung und die Feriensiedlung geprägt und nicht weithin einsehbar. Durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen wird das Landschaftsbild nur mäßig beeinträchtigt.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen
Einbindende Gehölzpflanzungen und Durchgrünungsmaßnahmen sind vorgesehen. Gemäß Festsetzungen werden Geländeveränderungen nur in mäßigem Umfang zugelassen, damit sich die Bebauung möglichst gut in die Topografie einfügt. Aufgrund der Dimensionierung der Bebauung (Wandhöhe) und dem Anschluss an bestehende Wohnbebauung Mühlbuckl wird die Wirkung insgesamt als mäßig eingestuft.

Es ergeben sich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

3.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zustand:
Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

Bewertung der Umweltauswirkungen
Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

3.3. Zusammenfassung planungsbezogener Umweltauswirkungen

In nachfolgender Tabelle werden in den Kapiteln Schutzgut Mensch bis Kultur- und Sachgüter genannten Zustandsbewertung und Bewertungen der Auswirkungen auf die Umwelt zusammenfassend wiedergegeben. Aus der Gesamtsicht der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ergibt sich eine insgesamt mittlere Bedeutung des Plangebietes (Kategorie II unterer Wert).

Schutzgut	Zustandsbewertung	Erheblichkeit der Auswirkungen
Mensch	Geringe Bedeutung	Geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	Geringe Bedeutung	Geringe Beeinträchtigung
Boden	Mittlere Bedeutung	Mittlere Beeinträchtigung
Wasser	Mittlere Bedeutung	Geringe Beeinträchtigung
Luft, Klima	Mittlerer Bedeutung	Mittlere Beeinträchtigung
Landschaft	Hohe Bedeutung	Mittlere Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	-	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Natur und Landschaft gesamt	Mittlere Bedeutung	Geringe bis mittlere Auswirkungen

3.4. Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen

3.4.1 Klima

Der Bebauungsplan verpflichtet nicht zum Bau einer Photovoltaikanlage auf dem Dach, er steht dem jedoch auch nicht entgegen, Die Auswirkungen der Planung auf das Klima sind unter 3.2.5 beschrieben.
Zum aktuellen Zeitpunkt ist nicht damit zu rechnen, dass das Vorhaben besonders anfällig gegenüber den Folgen des Klimawandels ist.

3.4.2 Kumulation

Eine zu untersuchende Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen im Sinne Ziffer 2 ff) der Anlage 1 zum BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht gesehen.

3.4.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die zu Errichtung und dem Betrieb der Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffe im Sinne Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB werden erwartungsgemäß keine Beeinträchtigungen über die in diesem Kapitel beschriebenen hinausgehenden Auswirkungen hervorrufen.

3.4.4 Wechselwirkungen

Wie bereits unter 3.3.1 bis 3.2.7 erläutert, sind Wechselwirkungen vor allem zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Klima und Luft zu erwarten.
Durch die Wohnbebauung ergeben sich Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, auf Lebensräume, Flora und Fauna sowie das lokale Klima und Landschaftsbild.
Die Pflanzung von Gehölzstrukturen zur Eingrünung des Siedlungsgebiets (Schutzgut Landschaftsbild) schafft gleichzeitig neue Lebensräume und ergänzt den nördlichen Biotopverbund mit dem südlichen Waldrandgebiet (Schutzgut Tiere und Pflanzen). Darüber hinaus bilden mögliche Gehölzstreifen Schutz vor Wind und Einträgen aus der

landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und wirken sich somit auf das Schutzgut Klima und Mensch aus.

3.5. Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten

Die artenschutzrechtliche Beurteilung des Bebauungsplans erfolgt im Hinblick auf die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG. Die Prüfung der Belange des besonderen Artenschutzes wird in zusammengefasster Form vorgenommen.

Grundlage der Bewertung ist eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung unter Berücksichtigung vorliegender faunistischer Erhebungen sowie der Auswertung verfügbarer Fachdatengrundlagen (u. a. Biotopkartierung, Artenschutzkartierung) in Kombination mit einer Begehung der Eingriffsfläche Anfang Juli 2025. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Nachweise von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vor.

Rechtliche Grundlagen
Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß Artenabfrage beim bayer. LfU (Artenvorkommen TK-Blatt 7044 Regen, s. Anlage 6) können im Raum Bischofsmais folgende artenschutzrechtlich relevante Artengruppen vorkommen:
- Säugetiere (Fischotter, Haselmaus, diverse Fledermäuse, Biber)
- Vögel
- Reptilien (Schlingnatter, Zauneidechse)
- Amphibien (Gelbbauchunke)
- Schmetterlinge (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling)

Eine Anpassung der Gesamtliste TK 7044 an die im Untersuchungsraum vorhandenen Lebensräume ist in Anlage 7 dargestellt. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf diese lebensraumbezogene Artenliste.

Vögel

Der überwiegende Teil der Eingriffsfläche besteht aus Intensivgrünland. Am nord-östlichen Rand befindet sich eine kleine (rund 3m Ausdehnung) Gehölzstruktur, die gebüschbrütenden Vogelarten einen potenziellen Lebensraum bietet. Am westlichen Rand finden sich artenreiche Ranken, die Vögeln Nist- und Versteckmöglichkeiten bieten. Aufgrund der geringen Ausdehnung dieser beiden Flächen und der Beschränkung der Gehölzentfernung außerhalb der Vogelbrutzeiten (nicht von März bis einschließlich September) kann der Verbotstatbestand der Tötung ausgeschlossen werden. Im Zuge der Begehung des erweiterten Umfelds wurden vor allem sog. „Allerwelts"-Arten wie Blaumeise, Kohlmeise, Amsel, Ringeltaube, Elster, Eichelhäher nachgewiesen. Sie wurden überwiegend im Bereich der umgebenden Gartengrundstücke beobachtet. Weitere Arten, wie z.B. Mäusebussard überflogen den geplanten Eingriffsbereich. Zudem konnten Buchfink und Rotkehlchen als vergleichsweise wenig anspruchsvolle Arten im Umfeld beobachtet werden.

Die meisten Vogelarten nutzen das Offenland zumeist als Nahrungshabitat. Nahrungs- und Jagdbereiche unterliegen nicht dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, sofern es sich nicht um essenzielle Habitatelemente handelt. Essenziell sind Nahrungshabitate, wenn bei einem Verlust die Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vollständig entfällt. Eine konkrete Abgrenzung von essenziellen Nahrungshabitaten ist für Vogelarten in der Regel aufgrund ihres großen Aktionsraumes und der Vielzahl der genutzten Offenland-Habitattypen nicht notwendig. Die im Umfeld des Plangebiets gelegenen Landwirtschafts-, Siedlungs- und Waldflächen bleiben weiterhin als Jagd- und Nahrungsbereiche erhalten.

Fledermäuse

Im geplanten Eingriffsbereich gibt es derzeit keine Strukturen, die als Fledermausquartiere in Frage kommen. Es sind weder Höhlen-/Spaltenbäume, noch ältere und spaltenreiche Gebäude vorhanden.

Der südlich an den Geltungsbereich angrenzende Hainsimsen-Tannen-Buchenwald ist als Potenzial für Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Artengruppe einzustufen. Weiterhin sind im Siedlungsgebiet Mühlbuckl sowie im Feriendorf Bärnstein Bäume vorhanden, die potenzielle Quartiere für Fledermäuse bieten. Sie werden jedoch das geplante Bauvorhaben in keiner Form beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich weist somit lediglich eine Eignung als Transfer- und Jagdgebiet für Fledermäuse auf. Auch die Eignung als Jagdhabitat ist begrenzt, da im Geltungsbereich durch Strukturarmut vergleichsweise wenige Insekten zu erwarten sind. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Siedlungsgebiete mit Obstbäumen, Gebüschen und Heckenbereichen bieten aller Voraussicht nach deutlich insektenreichere Jagdhabitate für die Artengruppe.

Störwirkungen auf neu entstehende Gehölze werden durch Vorgaben zur Beleuchtung verringert.

Weitere Säuger ohne Fledermäuse

Aus der Gruppe der Kleinsäuger ist neben den Fledermäusen die streng geschützte und im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistete Haselmaus (Muscardinus avellanarius) im Fokus der Erfassung.

Aufgrund ihrer versteckten und vorwiegend nächtlichen Lebensweise entziehen sich die Schlafmäuse (Familie der Schläfer [Gliridae]), zu denen die Haselmaus gezählt wird, einer Beobachtung durch den Menschen.
Die Ernährung setzt sich hauptsächlich aus Blüten, Früchten, Samen und Insekten zusammen. Haselnüsse sind die wichtigste Ressource für das Anlegen der Fettreserven für den Winterschlaf. Allerdings kommen Haselmäuse auch in Habitaten vor, wo Haselsträucher fehlen. Alternative Nahrungsquellen können dann Brombeeren oder Schlehen sein. Das Vorhandensein von Haselnüssen ist also kein obligater Faktor.
Ein Vorkommen der Haselmaus wird aufgrund des Ausgangszustandes und des fehlenden Brut- und Nahrungsangebots (keine früchtetragenden Sträucher) im Geltungsbereich nicht erwartet. Verbotsbestände können daher ausgeschlossen werden.
Für weiter europarechtlich geschützte Säuger bietet der Geltungsbereich keine relevanten Habitate.

Kriechtiere & Lurche
Laich-Gewässer, die von Lurchen bewohnt werden könnten, sind in oder angrenzend an den Eingriffsbereich nicht vorhanden. Auch eignet sich das Gebiet aufgrund der intensiven Nutzung überwiegend nicht als Landlebensraum und weist keine für Amphibien relevanten Habitatstrukturen auf.
Kriechtiere lieben trockenwarme Standorte mit heterogenen Strukturen zur Thermoregulation, Eiablage und Jagd. Nachweise für Kriechtiere wurden bei der Begehung keine erbracht. Aufgrund der Nutzung als Intensivgrünfläche ist die Eignung als Kriechtierhabitat nicht gegeben. Grundsätzlich ist ein potenzielles Vorkommen im Umfeld des Wirkbereichs oder im Geltungsbereich selbst nicht vollständig ausschließbar. Allerdings sind kaum artgerechte, besonnte Bereiche mit sandigem Untergrund oder Felsenstrukturen im Plangebiet vorhanden. Somit stellt das Plangebiet insgesamt keine geeignete Lebensraumstruktur für die Zauneidechse oder die Schlingnatter dar und ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist weitestgehend ausschließbar.

Insekten
Im Landkreis gibt es kein Vorkommen gesetzlich geschützter Käfer.
In der Gruppe der Schmetterlinge kann nur der Dunkel Wiesenknopf-Ameisenbläuling im Wirkraum auftreten. Aufgrund des Fehlens der speziellen Futterpflanze wird von einem Vorkommen nicht ausgegangen und es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände zu erwarten.
Für (nicht geschützte) Insekten bieten die artenreiche Ranken im westlichen Geltungsbereich Lebensraum. Durch die Anlage der geplanten Ortsrandeingrünung durch eine freiwachsende 2-reihige Hecke wird der Lebensraum gestärkt.

Schnecken und Muscheln
Ein Vorkommen von gesetzlich geschützten Schnecken und Muscheln liegt im Landkreis nicht vor. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen
Die Auswertung der genannten Grundlagen und die Ortsbegehung erbrachten keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens.
Aufgrund von Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

4. Vermeidung/Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, Energieeffizienz

4.1. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Die Planung wurde so entwickelt, dass Beeinträchtigungen der Umwelt sowie Emissionen im Sinne ¤ 1 Abs. 6 Nr. 7e, h BauGB, Abfall und Abwässern so weit wie möglich vermieden werden. Folgende Planungsgesichtspunkte und Maßnahmen zur Vermeidung wurden dazu festgelegt:

- Erhaltung der Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Kleinsäuger und andere bodennahe Tiere durch Verbot von Zaunsockeln
- Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlich erheblicher Tötungstatbestände: Gehölzrodungen lediglich in den gesetzlich zulässigen Zeiträumen zwischen 01.10 und 28./29.02 zulässig
- Verbindliche Festsetzung zu versickerungsfähigen Belägen
- Aufnahme textlicher Hinweise zum Bodenschutz zur Gewährleistung eines fachgerechten Umgangs mit dem Schutzgut Boden
- Festsetzung von Wandhöhen zur Einfügung in das Landschaftsbild und zum Umgang mit dem Urgelände.
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung als Arten- und Lebensraum (Verbindung Wald im Süden und Biotop im Norden des Planbereichs) und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- Sicherung der Mindestdurchgrünung durch Festsetzung von Baumpflanzungen

4.2. Ausgleich von Beeinträchtigungen - Eingriffsberechnung

4.2.1 Methodik

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (=Eingriff) erfolgt auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021. Die Berechnung orientiert sich dabei an der seit 2014 geltenden Bayerischen Kompensationsverordnung, in der der Eingriff und Ausgleich in Wertpunkten ausgedrückt wird.
Zur Ermittlung des benötigten Kompensationsbedarfs wird zuerst der Bestand beurteilt, dem entsprechenden Biotoptyp der „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung“ zugeordnet und gemäß der Biotopwertliste mit Wertpunkten bewertet.

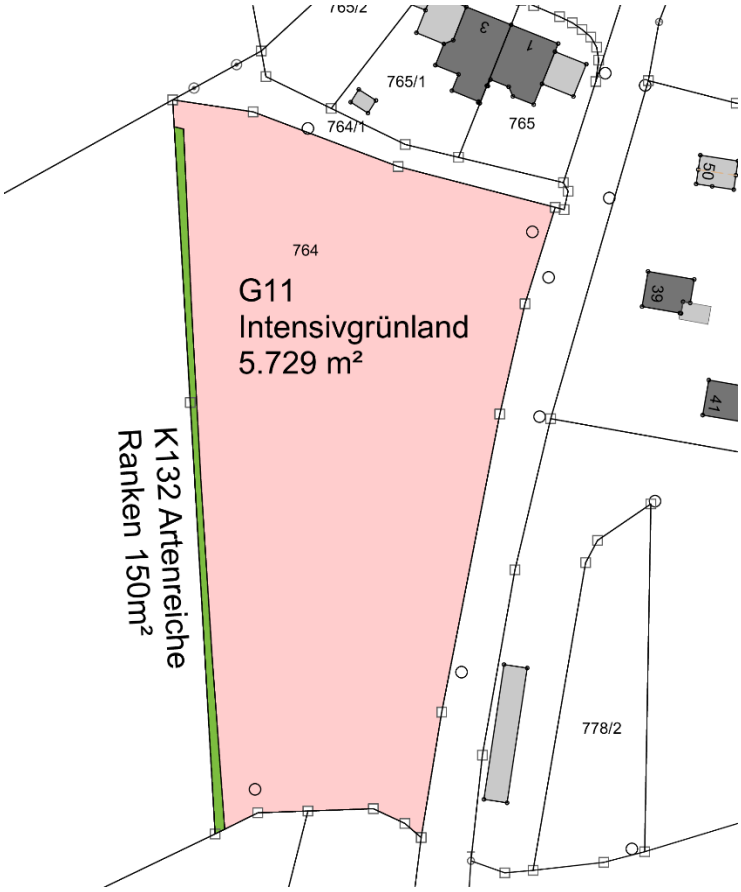
Als nächstes wird ein Beeinträchtigungsfaktor festgelegt. Dieser wird in der Regel durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ bestimmt.
Als Produkt der Fläche [m²], dem Beeinträchtigungsfaktor und den Wertpunkten des Bestandes errechnet sich der benötigte Kompensationsbedarf:
Soweit rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge (max. bis 20 %) beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.
Maßgeblich für den Kompensationsbedarf ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

4.2.2 Berechnung Eingriffsfläche

Die Einstufung der Ausgangsbestände erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung und der o.a. Bestandserfassung.

Bestands- und Eingriffsberechnung innerhalb der Eingriffsfläche

Ausgangszustand		**Bewert. nach Bay-KompV**	**Eingriffs-fläche [m²]**	**Eingriffs-faktor GRZ**	**Ausgleichs-bedarf (WP)**
	G11 Intensivgrünland, genutzt	3	5.729	0,35	6.015
	K132 artenreiche Ranken	9	150	0,35	473
				Summe	**6.488**
				Abzgl. Planungsfaktor	10%
				Errechneter Kompensationsbedarf	**5.839**



Karte: Bewertung Ausgangszustand

4.2.3 Eingriffskompensation

Laut Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt rund 5.839 Wertepunkte zu erbringen.

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 5.839 Wertepunkten wird vollständig im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans erbracht. Die Eingriffskompensation erfolgt durch die Entwicklung einer 4-reihigen Heckenpflanzung als Ortsrandeingrünung und Habitatsvernetzung des nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Biotops zum südlich angrenzenden Wald.

Ausgangszustand und Prognosezustand

Bestand/Ausgangszustand

Nr	Bezeichnung	WP
G11	Intensivgrünland, genutzt	3
G214	Artenreiche Ranken	12

Prognosezustand

Nr	Bezeichnung	WP
B112	Heckenpflanzung als Ortsrandeingrünung	10

Berechnung Kompensationsumfang:

Prognosezustand	WP	Ausgangszustand	WP	Aufwert-faktor	Fläche [m²]	WP
B112	10	G11	3	7	815	5.705
B112	10	K132	9	1	145	145
					Summe	**5.850**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist somit erfüllt.

Mit Rechtskraft des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist die Ausgleichsmaßnahme durch die Gemeinde Bischofsmais an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

Die Ausgleichsflächen und die festgelegten Pflegemaßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

Der Gemeinde wird der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit den Grundeigentümern zur Festlegung der Ausgleichsflächen und Pflegemaßnahmen empfohlen.

4.2.4. Ziele und Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Entwicklungsziel:
Arten- und strukturreiche 4-reihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen als Ortsrandeingrünung.

Maßnahmen:
- Pflanzung einer vierreihigen Hecke aus standortgerechten, freiwachsenden Sträuchern von mindestens fünf unterschiedlichen Arten gem. Pflanzenliste (11.2) mit einem Pflanzabstand von 1,2 bis 1,5 m innerhalb der Reihen und 1,5 m zwischen den Reihen. Die Gehölze sind versetzt (um ca. 0,75 m) „auf Lücke“ zu pflanzen. Ergänzend können in der Hecke im Abstand von jeweils 20 -25 m hochstämmige Laubbäume integriert werden.
- In den ersten 3 Vegetationsperioden ist eine Anwuchspflege (Wässern, Nachpflanzen ausgefallener Gehölze) durchzuführen.
  Danach ist die Hecke extensiv zu pflegen.
- Ein Rückschnitt darf frühestens ab dem 7. Standjahr erfolgen und ist abschnittsweise durchzuführen.
- Rodungen oder ein vollständiger Rückschnitt der Hecke sind unzulässig.
- Gehölzausfälle sind gleichartig zu ersetzen.
- Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind von den Eingriffsverursachern möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und anschließend entsprechend den Festsetzungen zur Pflege weiterzuentwickeln.
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und rechtlich zu sichern.
- Verantwortlich für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger.

Hinweis: Auf Parzelle 1 ist bei der Heckenpflanzung ein Abstand von 4,50 m zur Grundstücksgrenze für die Freihaltung der Zuwegung zum angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstück Nummer 762 einzuhalten.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die gegenwärtige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bestehen. Die Habitatsvernetzung durch die Heckenstruktur bliebe aus.

Finden Bauwillige keine Möglichkeit, im Hauptort Bischofsmais ein eigenes Wohnhaus zu errichten, würden einige auf kleinere umliegende Ortsteile ausweichen müssen – mit entsprechend nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Infrastrukturen in Bischofsmais und die Dorfgemeinschaft.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Ziel des Bebauungsplans „WA Mühlbuckl Süd“ ist die Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Baugrundstücken in Bischofsmais. Vorgesehen sind sechs Bauparzellen in direktem Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich. Die Planung erfolgt auf Initiative eines privaten Grundstückseigentümers, der die Fläche einer Wohnbebauung zuführen möchte.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, da ohne verbindliche Bauleitplanung keine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden kann. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine abgestimmte Erschließung, eine klare Parzellierung sowie die Berücksichtigung der Belange von Umwelt, Verkehr und Nachbarschaft.

Innenentwicklung und vorhandene Baugrundstücke

Im Gemeindegebiet von Bischofsmais sind einzelne Grundstücke mit bestehendem Baurecht vorhanden. Diese befinden sich überwiegend in privatem Eigentum und stehen der Gemeinde kurzfristig nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung. Aufgrund fehlender Verfügbarkeit sowie der räumlichen Verteilung dieser Grundstücke ist eine zusammenhängende Wohngebietsentwicklung im Wege der Innenentwicklung schwer möglich.

Standortalternativen

Weitere potenziell geeignete Flächen im Gemeindegebiet wurden betrachtet. Diese stehen entweder nicht zur Verfügung oder befinden sich ebenfalls in privatem Eigentum, ohne dass eine konkrete Entwicklungsabsicht vorliegt. Zudem würden alternative Standorte teilweise eine stärkere Inanspruchnahme von Freiflächen oder eine vom bestehenden Siedlungsgefüge abgesetzte Entwicklung erfordern, was aus städtebaulicher und umweltfachlicher Sicht nachteilig wäre.

Der vorgesehene Standort erfüllt folgende Eignungskriterien:

- direkte Anbindung an den Ort Bischofsmais und die wohnungsnahe Versorgungsfunktion in der Ortsmitte
- gute Anbindung an die bestehenden zentralen Versorgungseinrichtungen
- gute Anbindung an die bestehende städtebauliche Struktur
- gute Verkehrsanbindung

Planungsalternativen innerhalb des Plangebiets und Erschließung

Innerhalb des Plangebiets wurden während des Planungsprozesses unterschiedliche Varianten der Ausnutzung und Erschließung geprüft. Die gewählte Planung mit sechs Bauparzellen stellt einen sparsamen und bedarfsgerechten Umgang mit Grund und Boden dar.

Die Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt ausschließlich über einen privaten Erschließungsweg, der an die bestehende Ortsstraße angebunden ist. Die Festsetzung einer neuen öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht erforderlich. Dadurch werden zusätzliche Flächenversiegelungen vermieden, der Erschließungsaufwand minimiert und die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß beschränkt.

Vorhandene Erschließungsstrukturen können genutzt bzw. geringfügig erweitert werden. Die Planung trägt damit den Grundsätzen des flächensparenden Bauens und der sparsamen Erschließung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung.

Umweltbelange

Gesetzlich geschützte Biotope oder sonstige naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind im Plangebiet nicht betroffen. Die Fläche schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an und führt nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft.
Die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet wird während des Bauleitplan-Verfahrens eingeleitet.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Erforderlichkeit der Bauleitplanung, der geprüften Innenentwicklungspotenziale, der fehlenden Verfügbarkeit alternativer Flächen sowie der sparsamen Erschließung stellt der Standort „WA Mühlbuckl Süd“ eine geeignete und verhältnismäßige Planungsalternative dar. Gleich geeignete, umweltverträglichere und konkret realisierbare Alternativen stehen der Gemeinde Bischofsmais derzeit nicht zur Verfügung.

F Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Bischofsmais hat in der Sitzung vom 10.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „WA Mühlbuckl Süd“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Mühlbuckl-Süd“ in der Fassung vom 07.11.2025 wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB vom …… bis ……. öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am …..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

3. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Mühlbuckl-Süd“ in der Fassung vom 10.02.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……. bis …… erneut öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am ..... den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Mühlbuckl Süd“ in der Fassung vom …….. als Satzung beschlossen.

Der Satzungsentwurf wurde durch Aushang am …….. ortsüblich bekannt gemacht.

Bischofsmais, den ……..

(Siegel)

_____
Walter Nirschl, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Bischofsmais, den ……..

(Siegel)

_____
Walter Nirschl, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ……. gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bischofsmais, den ……..

(Siegel)

_____
Walter Nirschl, 1. Bürgermeister

F Anlagen

Anlage 1: Lageplan M 1:1.000 vom 07.11.2025 mit Satzungsbereich und planlichen Festsetzungen

Anlage 2: Ausschnitt aus topografischer Karte o.M.

Anlage 3: Luftbild o.M. mit Planbereich

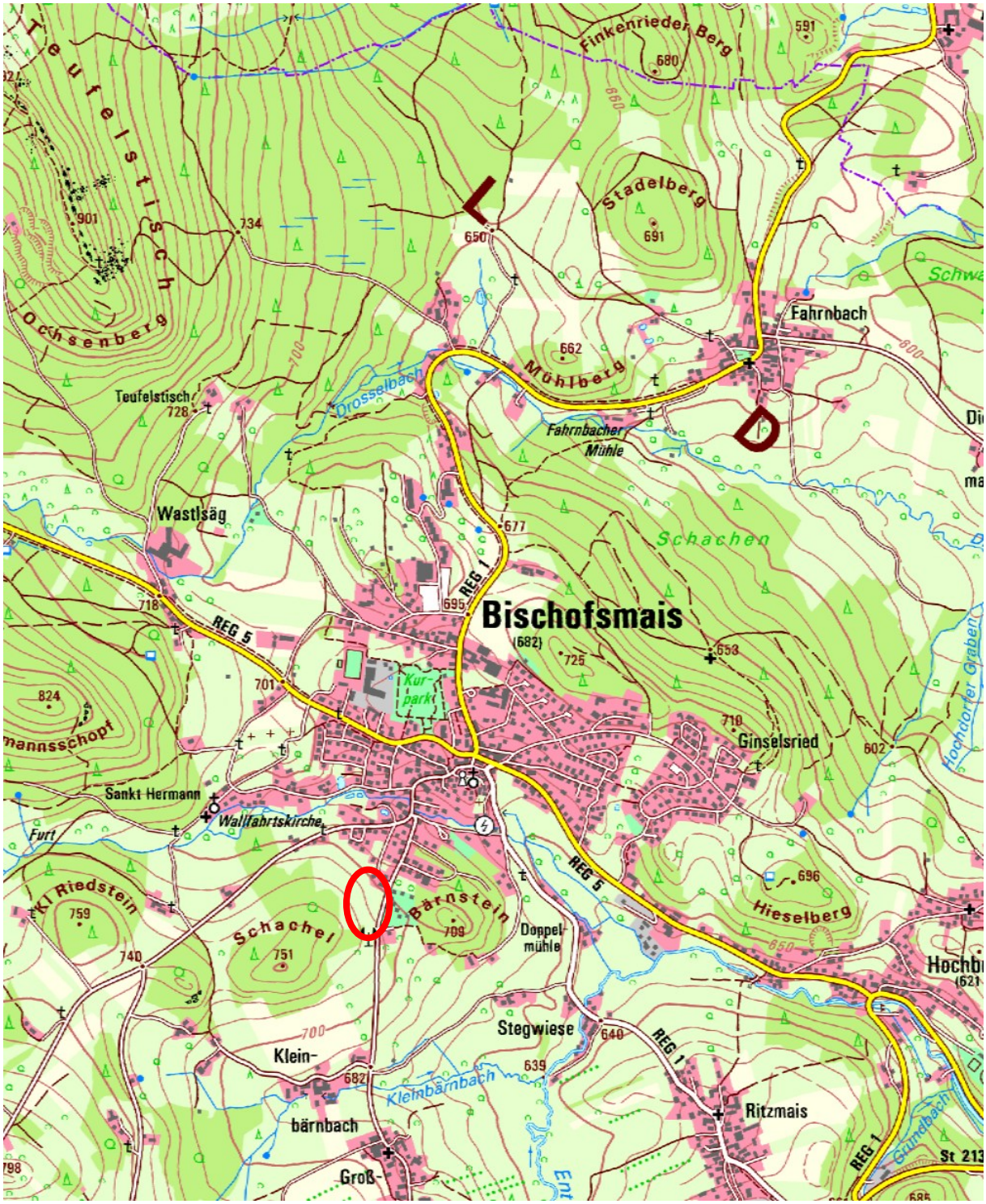
Anlage 4: Luftbild mit Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans (mit Umgriff angrenzendem Bebauungsplan „WA Mühlbuckl“ und „SO Feriendorf Bärnstein“) M 1:1.000

Anlage 5: Standortinformation Bundesnetzagentur Funksendemast Fl.Nr. 879

Anlage 6: Artenvorkommen Bayerisches Landesamt für Umwelt TK Blatt 7044 Regen

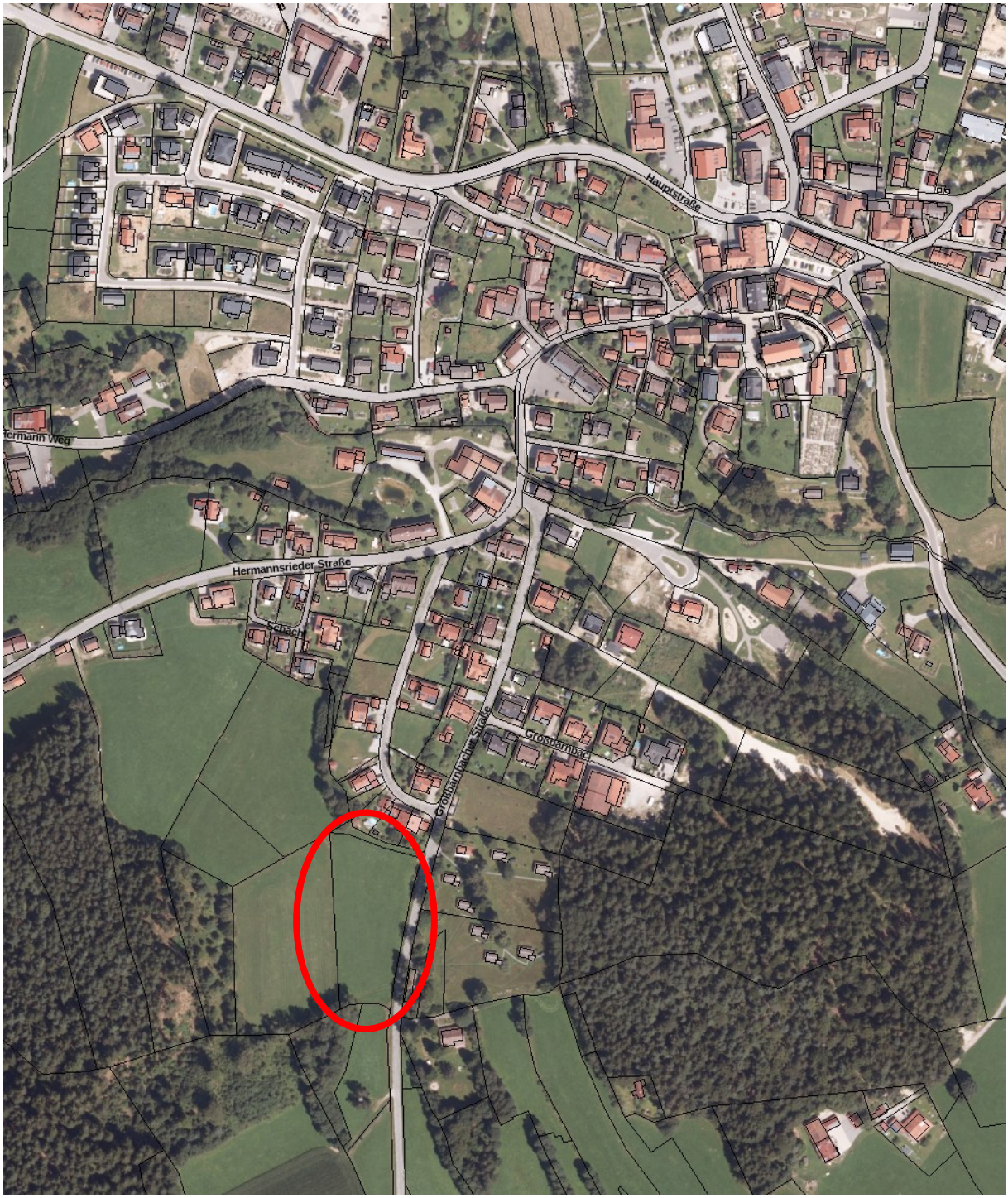
Anlage 7: Artenvorkommen bereinigt nach Lebensraum im und um den Planbereich

Anlage 2: Ausschnitt aus topografischer Karte o. M.



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

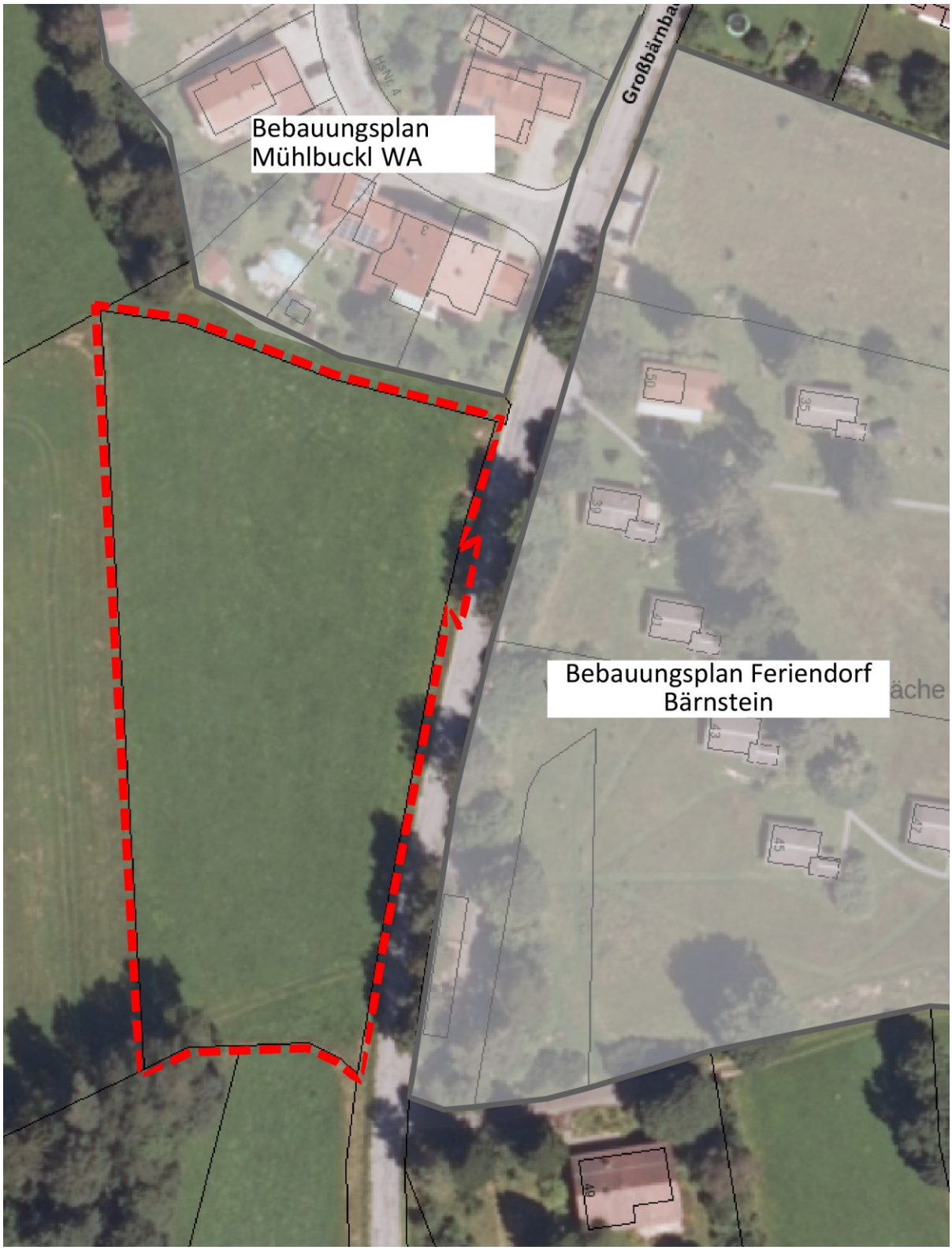
Anlage 3: Luftbild o.M. mit Planbereich



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 4: Luftbild mit Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans (mit Umgriff angrenzendem Bebauungsplan „WA Mühlbuckl“ und „SO Feriendorf Bärnstein“)

M 1:1.000



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 5: Standortinformation Bundesnetzagentur Funksendemast Fl.Nr. 879

Standortinformation

Standortbescheinigungs-Nr.: 691269 **Datum der Erteilung:** 6.5.2025

Bewertete Sendeantennen

Sendeantenne	Montagehöhe über Grund (m)	Hauptstrahlrichtung (°)	Sicherheitsabstand in Hauptstrahlrichtung (m)	Vertikaler Sicherheitsabstand (m)
Mobilfunk	22,7	20,000	6,98	1,62
Mobilfunk	18,7	120,000	4,38	1,31
Mobilfunk	18,7	120,000	3,66	1,10
Mobilfunk	22,7	110,000	7,38	1,61
Mobilfunk	22,7	20,000	7,11	1,71
Mobilfunk	22,7	270,000	7,11	1,71
Mobilfunk	18,7	120,000	3,51	1,02
Mobilfunk	18,7	120,000	4,80	1,44
Mobilfunk	22,7	270,000	7,38	1,61
Mobilfunk	22,7	270,000	6,98	1,62
Mobilfunk	18,7	10,000	5,39	2,07
Mobilfunk	18,7	230,000	5,48	2,03
Mobilfunk	18,7	120,000	5,48	2,03
Mobilfunk	18,7	120,000	6,53	2,33
Mobilfunk	18,7	230,000	3,66	1,10
Mobilfunk	22,7	20,000	7,38	1,61
Mobilfunk	18,7	10,000	3,66	1,10
Mobilfunk	18,7	10,000	4,30	1,29
Mobilfunk	22,7	110,000	7,11	1,71
Mobilfunk	18,7	230,000	3,51	1,02
Mobilfunk	18,7	120,000	4,85	1,46
Mobilfunk	18,7	230,000	4,80	1,44
Mobilfunk	22,7	270,000	9,13	2,32
Mobilfunk	22,7	270,000	7,04	1,69
Mobilfunk	18,7	230,000	4,30	1,29
Mobilfunk	18,7	230,000	5,39	2,07
Mobilfunk	18,7	10,000	4,38	1,31
Mobilfunk	22,7	20,000	7,30	1,60

Mobilfunk	18,7	10,000	5,48	2,03
Mobilfunk	22,7	20,000	7,04	1,69
Mobilfunk	18,7	10,000	3,51	1,02
Mobilfunk	18,7	10,000	6,53	2,33
Mobilfunk	22,7	110,000	6,98	1,62
Mobilfunk	18,7	10,000	4,85	1,46
Mobilfunk	22,7	270,000	7,30	1,60
Mobilfunk	22,7	110,000	7,04	1,69
Mobilfunk	18,7	230,000	4,85	1,46
Mobilfunk	22,7	110,000	9,13	2,32
Mobilfunk	18,7	120,000	5,39	2,07
Mobilfunk	18,7	230,000	6,53	2,33
Mobilfunk	22,7	110,000	7,30	1,60
Mobilfunk	18,7	10,000	4,80	1,44
Sonstige Funkanlage	16,7	0,000	0,17	0,05
Mobilfunk	22,7	20,000	9,13	2,32
Mobilfunk	18,7	230,000	4,38	1,31
Mobilfunk	18,7	120,000	4,30	1,29

Der für jede Sendeantenne festgelegte Sicherheitsabstand gilt ab der Unterkante der Sendeantenne. Für die Beurteilung des Personenschutzes sind nur Sendeantennen relevant. Da an Standorten auch Empfangsantennen installiert sein können, kann die Anzahl der hier aufgelisteten Antennen von der Anzahl der tatsächlich am Standort installierten Antennen abweichen. Sendeanlagen, die einen Reflektor und sehr geringe Sendeleistungen aufweisen, haben einen Sicherheitsabstand von 0 Meter.

Standortbezogener Sicherheitsabstand

Die Sicherheitsabstände der einzelnen Sendeantennen wurden entsprechend ihrer Montage und ihrer Abstrahlrichtung bereichsbezogen (Sektor) zu standortbezogenen Sicherheitsabständen zusammengefasst. Dabei wurde auch der Einfluss der relevanten Feldstärken von umliegenden ortsfesten Funkanlagen berücksichtigt.

	In Hauptstrahlrichtung (m)	In vertikaler Richtung (m)	Montagehöhe der Bezugsantenne über Grund (m)
Gesamtbereich	26,39	7,37	18,7

Mobilfunknetzbetreiber

Anlage 6: Artenvorkommen Bayerisches Landesamt für Umwelt TK Blatt 7044 Regen

Säugetiere

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	EZA
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	3	2	u	g
Castor fiber	Europäischer Biber		V	g	g
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	3	3	u	g
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	3	3	u	?
Lutra lutra	Fischotter	3	3	u	?
Muscardinus avellanarius	Haselmaus		V	u	?
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	3	2	u	?
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	2		u	?
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus			g	g
Myotis myotis	Großes Mausohr			u	g
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus			u	g
Myotis nattereri	Fransenfledermaus			g	g
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	2	D	u	?
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler		V	u	?
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus			u	?
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus			g	g
Plecotus auritus	Braunes Langohr		3	g	g
Plecotus austriacus	Graues Langohr	2	1	s	
Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus	2	D	u	?

Vögel

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK		EZA	
				B	R	B	R
Accipiter gentilis	Habicht	V		u		g	
Accipiter nisus	Sperber			g		g	
Actitis hypoleucos	Flussuferläufer	1	2	s	g	s	g
Aegolius funereus	Raufußkauz			g		g	
Alcedo atthis	Eisvogel	3		g			
Anthus trivialis	Baumpieper	2	V	s		u	
Ardea cinerea	Graureiher	V		u	g	g	g
Bubo bubo	Uhu			g		g	
Buteo buteo	Mäusebussard			g	g	g	g
Ciconia ciconia	Weißstorch		V	g	g		
Ciconia nigra	Schwarzstorch			g	g		
Cinclus cinclus	Wasseramsel			g		g	
Coloeus monedula	Dohle	V		g	g	s	g
Columba oenas	Hohltaube			g	g	g	
Cygnus olor	Höckerschwan			g	g	g	g
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	3	3	u	g	u	
Dryocopus martius	Schwarzspecht			g		g	
Emberiza citrinella	Goldammer			g	g	g	g
Falco tinnunculus	Turmfalke			g	g	g	g
Fringilla montifringilla	Bergfink				g		g
Gallinago gallinago	Bekassine	1	1	s	g	s	g
Lanius collurio	Neuntöter	V		g		?	
Mergus merganser	Gänsesäger		3	g	g	g	g
Milvus migrans	Schwarzmilan			g	g		
Milvus milvus	Rotmilan	V		g	g	g	g
Pernis apivorus	Wespenbussard	V	V	g	g	g	g
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	3		u		u	
Spinus spinus	Erlenzeisig			u		u	
Sturnus vulgaris	Star		3	g	g	g	g
Tetrao urogallus	Auerhuhn	1	1	s		u	
Tetrastes bonasia	Haselhuhn	3	2	u		g	

Kriechtiere

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	EZA
Coronella austriaca	Schlingnatter	2	3	u	u
Lacerta agilis	Zauneidechse	3	V	u	u

Lurche

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	EZA
Bombina variegata	Gelbbauchunke	2	2	s	u

Schmetterlinge

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	EZA
Phengaris nausithous	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	V	V	u	u

Legende Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns (Fische 2021, Lurche 2019, Kriechtiere 2019, Libellen 2017, Säugetiere 2017, Tagfalter 2016, Vögel 2016 und alle anderen Artengruppen 2003) bzw. Deutschlands (Säugetiere 2020, Pflanzen 2018, Wirbellose 2016, weitere Wirbeltiere 2015-1998)

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

Legende Erhaltungszustand in der kontinentalen (EZK) bzw. alpinen Biogegraphischen Region (EZA) Deutschlands bzw. Bayerns (Stand 2019)

Erhaltungszustand	Beschreibung
s	ungünstig/schlecht
u	ungünstig/unzureichend
g	günstig
?	unbekannt

Legende Erhaltungszustand erweitert (Vögel)

Brut- und Zugstatus	Beschreibung
B	Brutvorkommen
R	Rastvorkommen

Legende Lebensraum

Lebensraum	Beschreibung
1	Hauptvorkommen
2	Vorkommen
3	potentielles Vorkommen
4	Jagdhabitat

Anlage 7: Artenvorkommen bereinigt nach Lebensraum im und um den Planbereich

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland	Erhaltungszustand Kontinental	Hecken	Laub-/ Mischwälder	Grünland	Äcker	Böschungen	Siedlungen
Säugetiere	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	3	2	u		1				1
Säugetiere	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	3	3	u						1
Säugetiere	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	3	3	u	4		4			1
Säugetiere	Muscardinus avellanarius	Haselmaus		V	u		1				
Säugetiere	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	2		u		1				1
Säugetiere	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus			g		1				3
Säugetiere	Myotis myotis	Großes Mausohr			u		1	4			1
Säugetiere	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus			u	1	1				1
Säugetiere	Myotis nattereri	Fransenfledermaus			g		1				2
Säugetiere	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	2	D	u	3	1				
Säugetiere	Nyctalus noctula	Großer Abendsegler		V	u	1	1				1
Säugetiere	Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus			u		1				2
Säugetiere	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus			g	4	2				1
Säugetiere	Plecotus auritus	Braunes Langohr		3	g	4	1				1
Säugetiere	Plecotus austriacus	Graues Langohr	2	1	s		4				1
Säugetiere	Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus	2	D	u						1
Vögel	Accipiter gentilis	Habicht	V		B:u	2	1	2	2		2
Vögel	Accipiter nisus	Sperber			B:g	2	2	2	2	2	2
Vögel	Aegolius funereus	Raufußkauz			B:g		1				
Vögel	Alcedo atthis	Eisvogel	3		B:g						3
Vögel	Anthus trivialis	Baumpieper	2	V	B:s	2	2			2	3
Vögel	Ardea cinerea	Graureiher	V		B:u, R:g	3	1	1	2		3
Vögel	Bubo bubo	Uhu			B:g	3	3	1	2	2	3
Vögel	Buteo buteo	Mäusebussard			B:g, R:g	2	1	1	1	2	2
Vögel	Ciconia ciconia	Weißstorch		V	B:g, R:g	2		1			1
Vögel	Ciconia nigra	Schwarzstorch			B:g, R:g		1				
Vögel	Cinclus cinclus	Wasseramsel			B:g						2
Vögel	Coloeus monedula	Dohle	V		B:g, R:g	2	1	2	2		1
Vögel	Columba oenas	Hohltaube			B:g, R:g	2	1	2	2		
Vögel	Cygnus olor	Höckerschwan			B:g, R:g			2			2
Vögel	Delichon urbicum	Mehlschwalbe	3	3	B:u, R:g			2			1
Vögel	Dryocopus martius	Schwarzspecht			B:g	3	1				2
Vögel	Emberiza citrinella	Goldammer			B:g, R:g	1		2	2	1	2
Vögel	Falco tinnunculus	Turmfalke			B:g, R:g	1		1	2	2	1
Vögel	Fringilla montifringilla	Bergfink			R:g	2	1		2	2	2
Vögel	Gallinago gallinago	Bekassine	1	1	B:s, R:g			2			
Vögel	Lanius collurio	Neuntöter	V		B:g	1		2	2		2
Vögel	Mergus merganser	Gänsesäger		3	B:g, R:g		2				3
Vögel	Milvus migrans	Schwarzmilan			B:g, R:g	1	1	2	2		
Vögel	Milvus milvus	Rotmilan	V		B:g, R:g	2	1	2	2		2
Vögel	Pernis apivorus	Wespenbussard	V	V	B:g, R:g	2	1	2	2	2	
Vögel	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	3		B:u	2	2				2
Vögel	Spinus spinus	Erlenzeisig			B:u	2	2				2
Vögel	Tetrao urogallus	Auerhuhn	1	1	B:s		1				
Vögel	Tetrastes bonasia	Haselhuhn	3	2	B:u		1				
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	2	3	u					1	
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	3	V	u					1	