

GEMEINDE BISCHOF SMAIS

Hauptstraße 34, 94523 Bischofsmais
Landkreis Regen



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN DECKBLATT NR. 11

im Bereich „WA Mühlbuckl Süd“

Vorentwurf in der Fassung vom 07.11.2025

Entwurf in der Fassung vom 10.02.2026

Inhalt

A	FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	2
B	BEGRÜNDUNG.....	3
C	UMWELTBERICHT	12
C	VERFAHRENSVERMERKE	24
D	ANLAGEN	26

Entwurfsverfasserin:

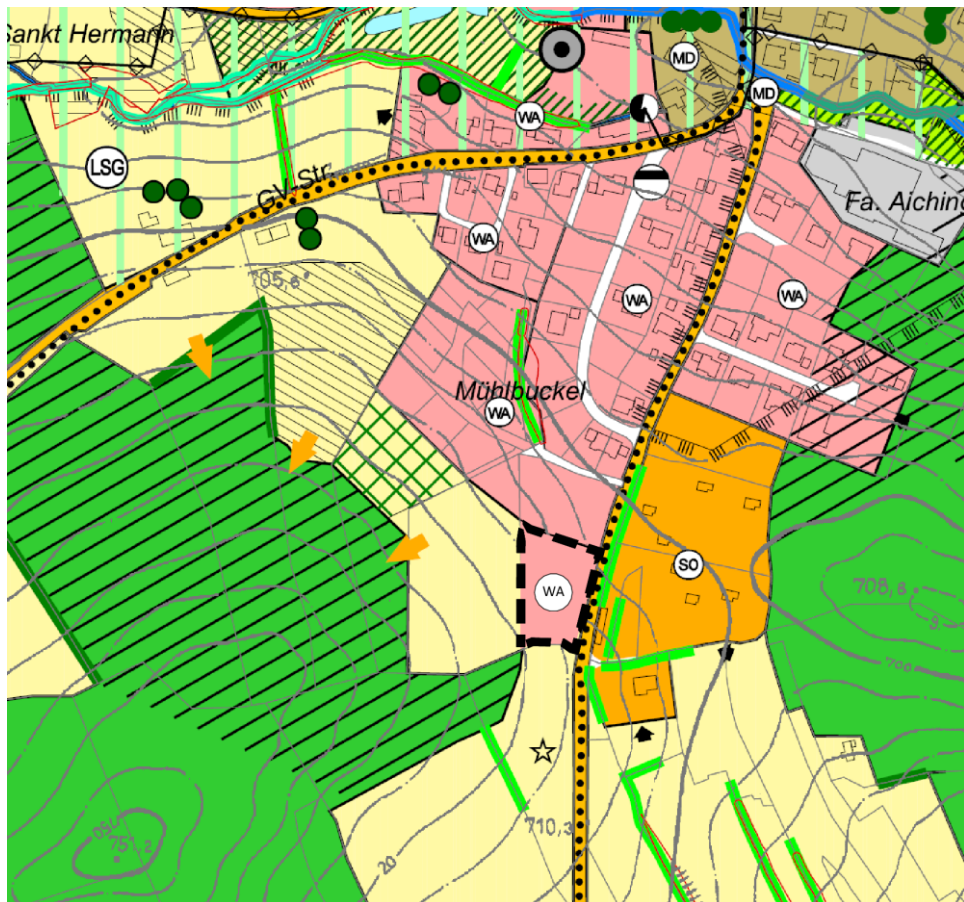


Susanne Hartinger
Architektin & Stadtplanerin (FH)
Steinberg 2 | 94566 Riedlhütte
Tel. 08553 – 9779603
E-Mail. info@hph-architektur.de

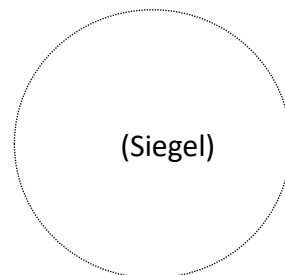
A FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Auf Grund der § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung hat die Gemeinde Bischofsmais folgende Änderung beschlossen:

Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 11 (M 1:5.000)



Bischofsmais, den



Walter Nirschl, 1. Bürgermeister

B BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet des Bebauungsplanes im Norden bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Lediglich der südliche Teil ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. In der Sitzung vom 10.07.2025 hat der Gemeinderat deshalb parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen, so dass der Planbereich „Mühlbuckl Süd“ komplett als WA ausgewiesen werden kann.

Die im Flächennutzungsplan zu ergänzende Fläche grenzt direkt an die Fläche des bestehenden WA Mühlbuckl an und wird über die bestehende Ortsstraße erschlossen. Durch die Erweiterung des WA sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung geschaffen werden.

Die Änderung ermöglicht die Ausweisung von 6 neuen Bauparzellen, mit denen der Bedarf nach Wohnbebauung (Nachfrage auch von ortsansässigen Familien) gedeckt werden soll.

Die Lage des geplanten Wohngebiets direkt am Hauptort Bischofsmais gewährleistet eine angemessene Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen. Die dort vorhandenen Versorgungseinrichtungen, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr in fußläufiger Erreichbarkeit und das Angebot an Freizeit und Erholung im unmittelbaren Umfeld begründen die Standortentscheidung.

Der Gemeinde Bischofsmais ist es wichtig, Bauwilligen die Möglichkeit zu geben, innerhalb des Hauptortes zu leben und dort den Standort Bischofsmais zu stärken, statt auf Bauplätze in anderen Dörfern oder Gemeinden auszuweichen.

1 Parzelle soll durch die Eigentümer bebaut werden. Für die weiteren Bauparzellen gibt es bereits Anfragen.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft eine Teilfläche der Flurnummer 764 der Gemarkung Bischofsmais und hat eine Größe von 3.140 m². Der Planbereich wird als landwirtschaftliches Grünland mit mehrmaliger Mahd und Düngung im Jahr genutzt.

Die Fläche ist wie folgt umgrenzt:

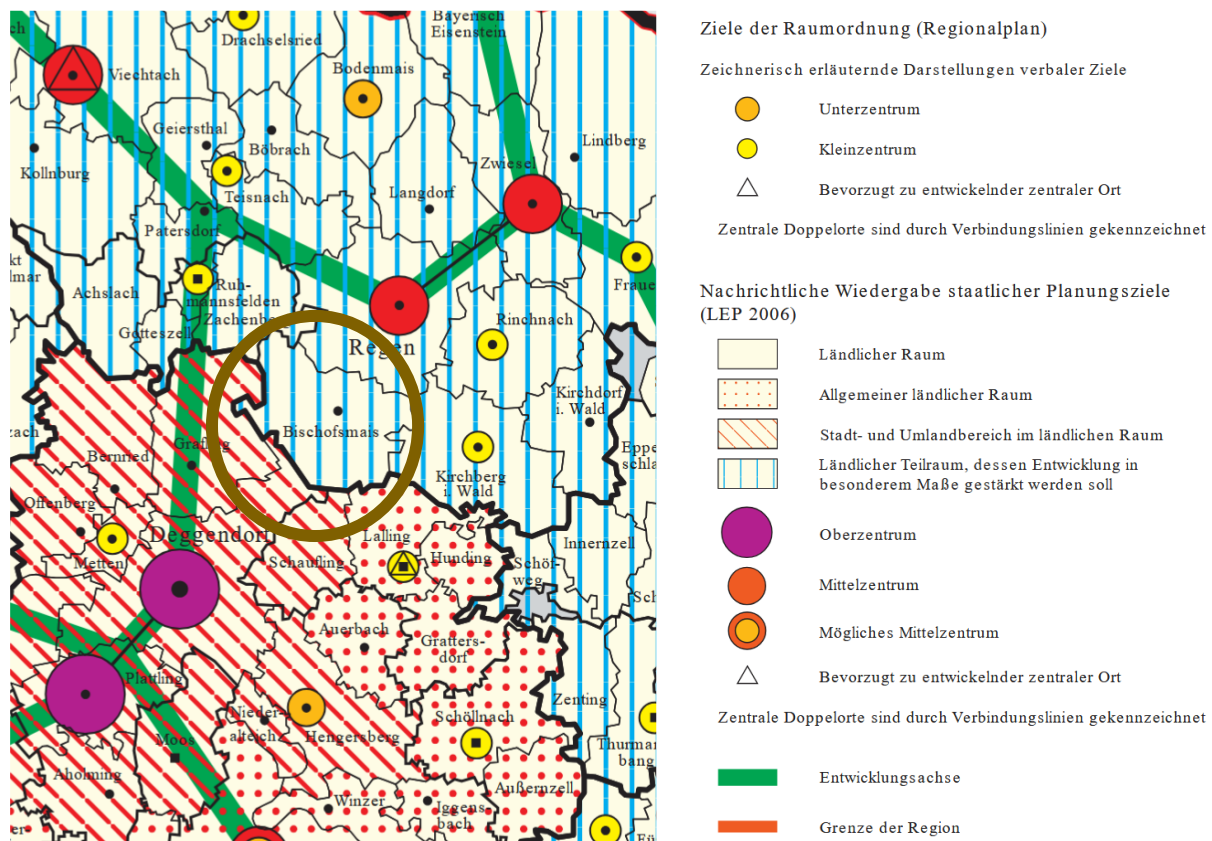
- Norden: Bestehendes WA „Mühlbuckl“ mit dortiger Wohnbebauung
- Osten: Gemeindestraße / daran anschließend Sondergebiet Feriendorf Bärnstein mit Bestandsbebauung
- Süden: Landwirtschaftliche Fläche / nahe gelegene Waldfläche
- Westen: Landwirtschaftliche Fläche

Das Gelände ist ostexponiert. Die Hangneigung beträgt 10 bis 15°. Die Hanglage wird durch die umgebende Bebauung und Eingrünung entlang der angrenzenden Großbärnbacher Straße abgeschirmt und ist nicht weithin sichtbar.

3. Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Bischofsmais liegt im Landkreis Regen und gehört zur Region Donau-Wald. Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern handelt es sich bei der Gemeinde um einen ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.

Es wird angestrebt, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und weiterzuentwickeln.

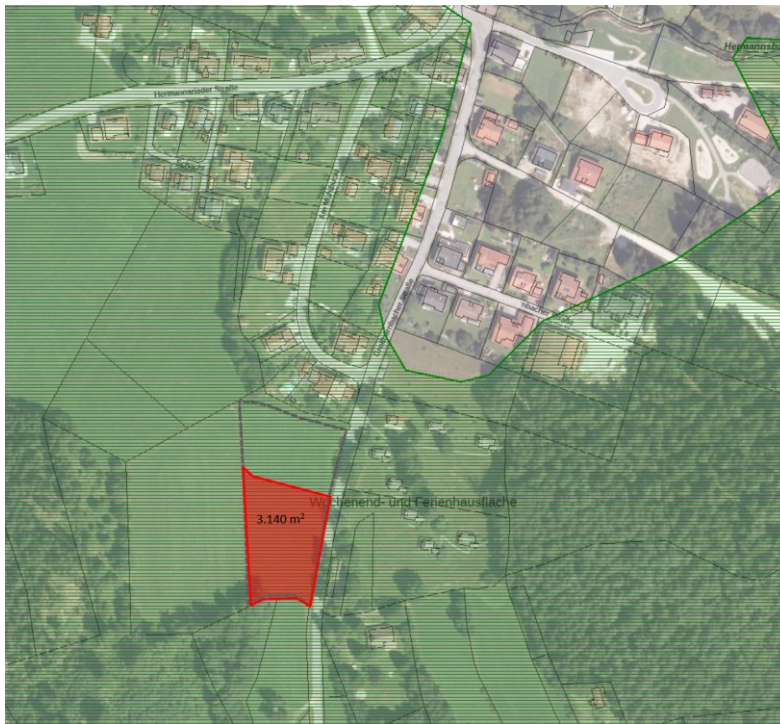


Auszug aus dem Regionalplan Donau-Wald Karte Raumstruktur

Quelle: Auszug aus dem Regionalplan Donau-Wald, Karte Raumstruktur

Landschaftsschutzgebiet

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.



Änderungsbereich FN-Plan im Landschaftsschutzgebiet ca. 3140 m² (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 Biotop 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 siedlungsnah Fläche mit bestehender infrastruktureller Anbindung handelt und eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets vorgesehen ist.

4. Bedarfsanalyse

Strukturdaten

Einwohnerzahlen / Einwohnerentwicklung der Gemeinde Bischofsmais in den letzten 10 Jahren

Die Bevölkerung Bischofsmais hat bis 2018 kontinuierlich abgenommen. Seit 2019 konnte 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.

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

Landkreis Regen

Auch im Landkreis Regen konnte von 2021 (77.176 Einwohner) bis 2022 (78.035 EW) ein Bevölkerungszuwachs von 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

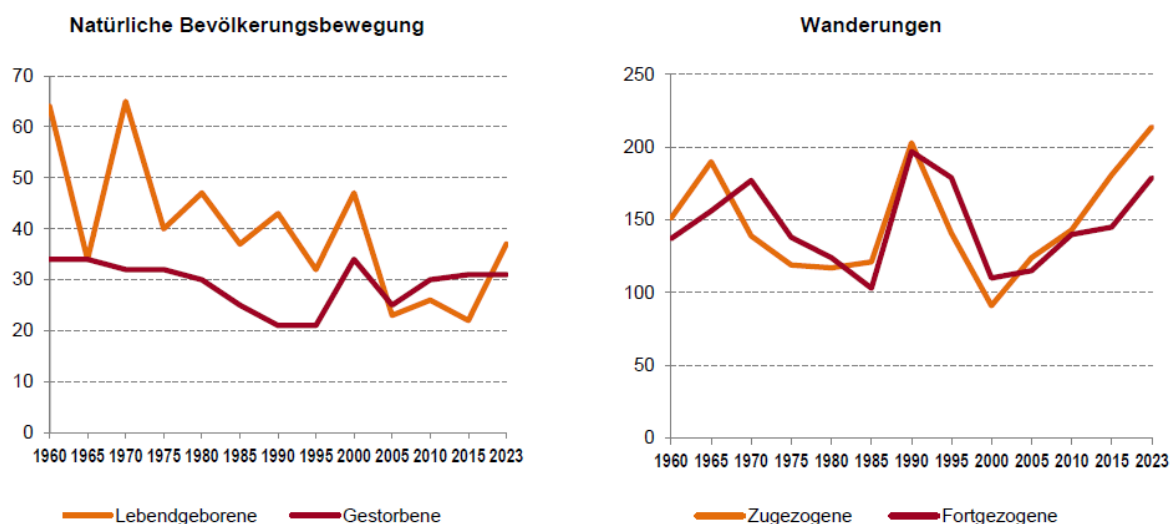
Ausgehend von einem Bevölkerungsstand von 3.157 Einwohnern im Jahr 2019 wurde ab dem Jahr 2020 eine kontinuierliche Abnahme der Bevölkerung bis 2033 auf geschätzte 2.980 Einwohner prognostiziert. Dies würde eine Abnahme um ca. 5,6% bedeuten.

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.

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte 2018 – 2023

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.

Durchschnittliche Haushaltsgröße und -struktur

Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt laut Zensus 2022 für den Ortsteil Bischofsmais im Mittel 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 v.a. am Hauptort Bischofsmais.

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 Dreieck. 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. Erschließung

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“. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über Bushaltepunkte in der Ortsmitte gewährleistet.

Die Erschließung kann somit als gesichert angesehen werden.

Die Energie-, Telekommunikation und Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschlussherstellung an das bestehende System.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Kanalnetz. Im Zuge der Folgeplanung ist die Kapazität zu prüfen und ggfs. zu erweitern.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten.

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 im Bebauungsplanverfahren als Festsetzung geregelt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt leitungsgebunden über die bestehenden Einrichtungen der Gemeinde Bischofsmais. Diese sind im Zuge der Folgeplanung zu prüfen und ggfs. zu erweitern.

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene (ZAW) und kann als gesichert betrachtet werden. Eine Abfuhr der Müllbehälter erfolgt ganzjährig über die bestehenden Ortsstraße.

Die Abfallbehälter sind an Abfuhrtagen an der „Großbärnbacher Straße“ zur Leerung bereitzustellen.

6. Bodenschutzrecht / Biotopflächen

Im Flächennutzungsplan ist kein Hinweis über Altlasten vorhanden.

Im Bereich liegen keine Biotopflächen.

Nördlich des Deckblattbereichs befindet sich das Biotop Nr. 7246-0183. Es ist im Biotopsteckbrief als „Mehrere Heckenabschnitte um Bischofsmais“ umschrieben.

Biotopkartierung Bayern

Biotopsteckbrief: Biotop 7044-0164 Teilfläche 001

Name des Biotops: Mehrere Heckenabschnitte um Bischofsmais

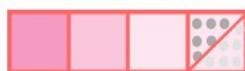
Ansicht ausgewählte Teilfläche 7044-0164-001 (TF 001)



Datum der Erhebung:	09.09.1987
Letzte Aktualisierung:	07.01.2004
Landkreis(e)/ Stadt:	Regen
Gemeinde(n):	Bischofsmais
Naturraum/ Naturräume:	Regensenske
Größe Teilfläche:	0,0707 ha



ausgewählte Teilfläche
7044-0164-001



Biotope unterschiedlicher Ausprägung
(falls im Kartenausschnitt vorhanden)

Eine ausführliche Legende zur farblichen Darstellung der Biotope finden Sie im UmweltAtlas Bayern (www.umweltatlas.bayern.de).

Die Biotopfläche wird weder berührt noch beeinträchtigt.

C UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Mit dem Deckblatt soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines Wohnbaugebietes am südlichen Ortsrand im Hauptort Bischofsmais geschaffen werden. Durch die Erweiterung des allgemeinen Wohngebiets (WA) entsteht die Möglichkeit für neue Wohnbebauung auf 6 Parzellen.

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

Die allgemein gesetzlichen Grundlagen aus z.B. dem Baugesetzbuch, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und dem Naturschutzgesetz müssen berücksichtigt werden. Darüber hinaus wurden die folgenden Pläne / Datenbanken eingesehen:

- Regionalplan Donau-Wald
- Bayernatlas
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Bischofsmais
- Landschaftsschutzgebiet: Die geplante Erweiterung des WA weist mögliche Bauflächen aus. Dies betrifft das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald auf einer Fläche von 3.140 m² Bestandsaufnahme 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

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.2.1. Schutzgut Mensch

Zustand

Die von der Änderung betroffene Fläche 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 Baumfallzone von 30 m ist eine Gefährdung durch Baumfall oder Baumsturz für Eigentum, Leib und Leben gegeben. Eine Wohnbebauung ist grundsätzlich auch innerhalb der Baumfallzone möglich, wenn verstärkte Konstruktionen der Dach- und Gebäudeteile, welche zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, vorgesehen werden. Im Rahmen des Bebauungsplans ist über entsprechende Festsetzungen auf verstärkte Dach- und Gebäudeteile innerhalb der Baumfallzone zu achten.

Verkehrslärm

Angrenzend an den Änderungsbereich 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

Durch das Wohngebiet ergeben sich keine negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Durch die Ausweisung des Wohngebietes wird neuer Wohnraum geschaffen.

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 Änderungsbereichs keine Gehölzstrukturen.

Südlich stockt eine Waldfläche an.

Der Änderungsbereich ist unter intensiver Grünlandnutzung als Fläche geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit einzuordnen.

Es sind weder amtlich kartierte Biotope noch Natura-2000-Gebiete von der Planung betroffen.

Der Planbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Das entsprechende Verfahren zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet wird parallel zum Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Am baulich vorbelasteten Ortsrand wird im Rahmen der Bauleitplanung durch eine festgesetzte Ortsrandeingrünung (4-reihige Hecke) eine Aufwertung des betreffenden Landschaftsraumes und die Schaffung neuer Lebensräume erreicht.

Nördlich des Änderungsbereichs 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 (s. S. 10).

Die Artenschutzkartierung enthält für die von der Änderung betroffene Fläche 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 3.4. des Umweltberichts vorgenommen.

Die aktuelle Lebensraumfunktion wird gemäß LRP 12 als überwiegend gering eingestuft.

Umweltauswirkungen

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 (Insekten). Die Ortsrandeingrünung schafft neuen Lebensraum. Aufgrund des Ausgangszustandes ist nicht von einer hohen Bedeutung als Lebensraum auszugehen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die Änderung sind aufgrund der Festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans geringe Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräumen biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) zu erwarten.

3.2.3. Schutzgut Boden

Zustand:

Gemäß UmweltAtlas Bayern ist im Änderungsbereich 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

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet geht die Funktion des Bodens als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Retentionsraum für Niederschlagswasser sowie Schwermetalle verloren.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Aufgrund des beschriebenen Zustands ist von einer mittleren Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden auszugehen.

3.2.4. Schutzgut Wasser

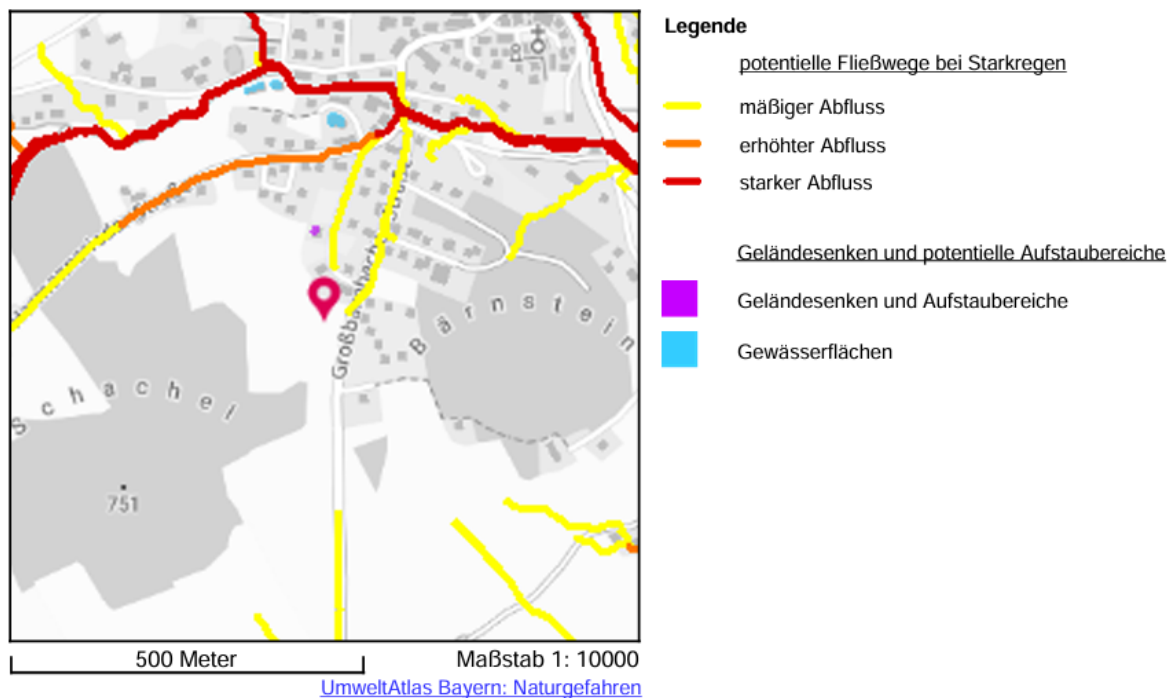
Zwischen den Schutzgüter Wasser und Boden und deren Einflusskriterien bestehen enge Wechselwirkungen.

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

Ein Eindringen der Gebäude in den Grundwasserkörper ist selbst bei Unterkellerung nicht zu erwarten. Durch die Bebauung wird die Grundwasserneubildung gegenüber dem Istzustand beeinträchtigt.

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 Änderungsbereichsbereichs wird entsprechend als Fläche von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft eingestuft.

Umweltauswirkungen

Durch die Wohnbebauung wird die potenzielle Kaltluftbahn gestört. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ und der untergeordneten Bedeutung der Abluftbahn im Umfeld ist eine mittlere Beeinträchtigung zu erwarten.

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 weithin 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

Das Plangebiet liegt exponiert in Hanglage. Das Landschaftsbild ist jedoch bereits durch die bestehende Wohnbebauung und die Feriensiedlung geprägt und nicht weithin einsehbar. Im Rahmen der Bauleitplanung wird durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen darauf hingewirkt, einen harmonischen Übergang zwischen Wohnbebauung und freier Landschaft zu entwickeln.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Einbindende Gehölzpflanzungen und Durchgrünungsmaßnahmen sowie Geländeveränderungen nur in mäßigem Umfang im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung bilden den Rahmen, so dass sich die Wohnbebauung möglichst gut in die Topografie einfügt. Aufgrund der Dimensionierung der Bebauung und dem Anschluss an bestehende Wohnbebauung 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. 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.

3.4. 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 3) 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 4 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, Gebüsch 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 fruchtetragenden 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.

2.5. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planungen

Sollte die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes nicht vorgenommen werden, bliebe die gegenwärtige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bestehen.

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 im Ort und die Dorfgemeinschaft.

3.6. Vermeidung, Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Darstellung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird auf Ebene des Bebauungsplans gemäß § 1a BauGB abgearbeitet. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen planintern in Form einer 4-reihigen Hecke als Ortsrandeingrünung und werden verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit den dort festgesetzten Pflegemaßnahmen darf an dieser Stelle verwiesen werden.

3.7. 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

Vor diesem Hintergrund wurden keine weiteren Standortalternativen vertieft untersucht.

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 Biotop 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.

C VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Bischofsmais hat in seiner Sitzung vom 10.07.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans und integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 07.11.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 07.11.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblatts zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 10.02.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblatts zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinderat Bischofsmais hat mit Beschluss vom das Deckblatt Nr. 11 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom festgestellt.

Bischofsmais, den

(Siegel)

Walter Nirschl, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Regen hat das Deckblatt zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel
Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Bischofsmais, den

(Siegel)

Walter Nirschl, 1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Deckblatts zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 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. Das Deckblatt zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bischofsmais, den

(Siegel)

Walter Nirschl, 1. Bürgermeister

D ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtsplan – Lage der Deckblattänderung



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas)

Anlage 2: Luftbild ohne Maßstab



Anlage 3: 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	Zweifarbflodermas	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
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	2	3	u	u
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	3	V	u	u

Lurche

Wissenschaftlicher Name ▼ ▲	Deutscher Name ▼ ▲	RLB	RLD	EZK	EZA
<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke	2	2	s	u

Schmetterlinge

Wissenschaftlicher Name ▼ ▲	Deutscher Name ▼ ▲	RLB	RLD	EZK	EZA
<i>Phengaris nausithous</i>	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 Biogeographischen 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 4: 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				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	Fransefledermaus			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	Rauhaufledermaus			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	Zweifarbenedermaus	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	Baumpfeper	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	1	2	1
Vögel	Ciconia nigra	Schwarzstorch			B:g, R:g						
Vögel	Cinclus cinclus	Wasseramsel			B:g		1				2
Vögel	Coloeus monedula	Dohle	V		B:g, R:g	2	1	2	2		1
Vögel	Columba oenas	Hohлтаube			B:g, R:g	2	1	2	2		2
Vögel	Cygnus olor	Höckerschwan			B:g, R:g			2			
Vögel	Delichon urbicum	Mehlschwalbe	3	3	B:u, R:g		1	2			1
Vögel	Dryocopus martius	Schwarzspecht			B:g	3					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	Gänseäger		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
	Lacerta agilis	Zauneidechse	3	V	u						1