



GEMEINDE BISCHOF SMAIS

Hauptstraße 34, 94523 Bischofsmais

Abwägungsvorschlag zur
Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 11
zur Aufnahme des Bebauungsplanes „WA Mühlbuckl Süd“

Vorentwurf: 07.11.2025

Entwurf: 10.02.2026

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



Nr	TöB, Stellungnahme	Kommentar Abwägungsvorschlag
1	Landratsamt Regen Umweltamt – Immissionsschutz vgl. Stellungnahme 30.12.25 Stellungnahme zur Umweltprüfung: Das Schutzgut Mensch wurde ausreichend behandelt. Ergänzung der Alternativenbetrachtung als Bestandteil des Umweltberichts wird gefordert.	Die Gemeinde teilt die Auffassung, dass eine <u>Alternativenbetrachtung</u> gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. Anlage 1 zum BauGB Bestandteil des Umweltberichts sein muss. Eine entsprechende Betrachtung wurde zwischenzeitlich ergänzt und in den Umweltbericht aufgenommen. Darin werden insbesondere Innenentwicklungspotenziale und Standortalternativen geprüft und begründet bewertet.
2	Landratsamt Regen Untere Bauaufsichtsbehörde vgl. Stellungnahme 18.12.2025 Auf eine <u>Alternativen- Betrachtung</u> kann nicht verzichtet werden. Im Übrigen besteht Einverständnis mit der Entwicklung von Wohnbauflächen nach Süden.	s.O.
3	Landratsamt Regen – Untere Naturschutzbehörde vgl. Stellungnahme 07.01.2026 Das Vorhaben befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ (LSG). Es wird im Text angenommen, dass eine Befreiungslage gegeben sei (Nr. 3.2.2 der Begründung, Schutzgut Arten und Lebensräume). Da es sich weder um eine geringfügige Hinzunahme noch um einen Abschluss in Richtung auf das Landschaftsschutzgebiet handelt, sondern ein Hineinbauen ins Landschaftsschutzgebiet, ist eine Herausnahme aus dem LSG erforderlich. Dies kann während des Bauleitplan-Verfahrens und bei hinreichender Konkretisierung der Planung eingeleitet werden. Es sind keine weiteren Schutzgebiete oder anderweitig gesetzlich geschützte Flächen betroffen. Teilweise grenzen Waldflächen an.	s. Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan „WA Mühlbuckl-Süd“: - Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet: Verfahren wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens eingeleitet. - Ergänzung der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung - Interne Ausgleichsfläche als 4-reihige Hecke wird festgesetzt. Die Gemeinde teilt die Einschätzung, dass die Bebauung am vorgesehenen Standort unter Berücksichtigung der vorgenommenen Anpassungen, der Anbindung an die bestehende Bebauung und der teilweisen Vorerschließung naturschutzfachlich vertretbar ist. Die erforderliche Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde eingeleitet; die inhaltlichen Korrekturen und Ergänzungen wurden umgesetzt.

Nr	TöB, Stellungnahme	Kommentar Abwägungsvorschlag
	Europäischer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG Abs. 1 i.V. Abs. 5 BNatSchG Über das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten liegen der Unteren Naturschutzbehörde keine Daten vor. Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung ist bezüglich besonders oder strenggeschützten Arten zu ergänzen. Eingriffsbeurteilung / Umweltbericht: Zum Schutzgut Arten und Lebensräume (Nr. 3.2.2): Es handelt sich nicht ganz um ein Intensivgrünland. Nicht berücksichtigt wurde ein artenreicher Ranken am westlichen Rand der Fläche. Dieser und der Wald ist auch bei einer Potentialabschätzung in Bezug auf geschützte Arten zu berücksichtigen. Die Ausgleichsmaßnahmen können vom Bebauungsplan übernommen werden, da sie dort ja schon konkretisiert wurden; ansonsten ist auch eine überschlägige Ermittlung möglich: Inhalte aus der Stellungnahme zum Bebauungsplan, wenn der Umweltbericht übernommen wird: • Die Ausgleichsfläche ist in Form eines Ausgleichsbebauungsplans mit Planzeichen und Text festzusetzen. Als Anlage ist dies nicht ausreichend. • Beim Berechnen des Kompensationsumfangs ist eine Aufwertung des Privatgartens in Richtung auf G222 Artenreiche seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiese unrealistisch, da Feuchtezeiger auf der Fläche fehlen. Realistischer ist ein G214 Artenreiches Extensivgrünland unter Abzug eines Wertpunktes für die Entwicklung (12-1=11 WP). Hier ergibt sich ein Defizit von 1268 WP, das an anderer Stelle oder durch weitere Maßnahmen auszugleichen ist. • Die Ausgleichsfläche ist, wenn sie sich im Privatbesitz befindet, dinglich durch Grundbucheintrag zu sichern. Eine Pflege des bisher anscheinend brachliegenden Hangbereichs ist durch die Gemeinde sicherzustellen. • Alternativenprüfung: Es fehlt eine echte Alternativenprüfung und ist noch vorzunehmen.	

Nr	TöB, Stellungnahme	Kommentar Abwägungsvorschlag
	Naturschutzfachliche Bewertung / Fazit: Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Bebauung am vorgesehenen Standort aufgrund der naturschutzfachlichen Bewertungen und angrenzend an die vorhandene Bebauung und mit teilweise vorhandener Erschließung und damit eine Deckblattänderung grundsätzlich denkbar. Die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet ist in die Wege zu leiten und nach Möglichkeit auch eine Hereinnahme an anderer Stelle. Inhaltliche Korrekturen und Ergänzungen sind wie oben dargelegt zu berücksichtigen.	
4	Regierung von Niederbayern vgl. Stellungnahme 23.12.2025 Stellungnahme entspricht dem Wortlaut der Stellungnahme zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Mühlbuckl-Süd“	s. Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan „WA Mühlbuckl-Süd“: Fazit: Die Stellungnahme der Raumordnungsbehörde wird überwiegend berücksichtigt. Die Planung entspricht insgesamt den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Ergänzende Prüfungen zu laufenden Planverfahren werden vorgenommen.
5	Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vgl. Stellungnahme 07.01.2026 Wortlaut entspricht der Stellungnahme zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Mühlbuckl-Süd“ zu folgenden Themen: • Wasserversorgung / Wasserschutzgebiete • Abwasserentsorgung • Niederschlagswasser • Wild abfließendes Wasser	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die gesicherte Wasserversorgung und Abwasserentsorgung bestätigen die Umsetzbarkeit der Planung. Die Behandlung des Niederschlagswassers ist als Festsetzung im Bebauungsplanverfahren geregelt. Hierauf wird im Flächennutzungsplan verwiesen. Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung. Die Hinweise werden berücksichtigt und im Rahmen der weiteren Planung, im parallel aufgestellten Bebauungsplan sowie der nachfolgenden Genehmigungsverfahren umgesetzt.
6	Regionaler Planungsverband Donau Wald vgl. Stellungnahme 07.01.2026 Keine Einwendungen	Kein Handlungsbedarf

Nr	TöB, Stellungnahme	Kommentar Abwägungsvorschlag
7	Kreisbrandmeister Herr Graßl vgl. Stellungnahme 05.01.2026 Aus Sicht der Feuerwehr wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Insofern die für das Parallelverfahren abgegebene Stellungnahme der Feuerwehr zur Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Mühlbuckl Süd“ vom 05.01.2026 (Aktenzeichen: BSD/2026-01-05/BP/083 000/FG) entsprechend berücksichtigt wird, bestehen seitens der Feuerwehr keine weiteren Anmerkungen. Grundsätzlich bleibt die Anhörung der Feuerwehr im Einzelfall vorbehalten.	Die Hinweise werden im Bebauungsplan behandelt. Für den Flächennutzungsplan besteht kein Änderungsbedarf.
8	IHK Passau vgl. Stellungnahme 23.12.2025 Keine Einwendungen.	Kein Handlungsbedarf
9	Telekom vgl. Stellungnahme 16.12.2025 Keine Einwendungen Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de	Kein Handlungsbedarf Der Bauträger ist zu informieren.

Nr	TöB, Stellungnahme	Kommentar Abwägungsvorschlag
10	AELF - Landwirtschaft vgl. Stellungnahme 03.12.2025 Keine Einwände. Hinweis: Die Zuwegung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sollte in praktikabler Breite erhalten bleiben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zuwegung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche Fl.Nr. 762 wird im Bebauungsplanverfahren im Süden des Geltungsbereichs durch einen 4,50 m breiten, von der Ausgleichspflanzung freizuhaltenden Streifen gewährleistet. Kein Handlungsbedarf auf Ebene des Flächennutzungsplanes.
11	AELF -Forsten vgl. Stellungnahme 25.11.2025 Forstliche Belange werden beachtet.	Kein Handlungsbedarf
12	Bayernwerk Netz GmbH vgl. Stellungnahme 10.12.2025 Stellungnahme entspricht dem Wortlaut der Stellungnahme zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Mühlbuckl-Süd“: Grundsätzlich keine Einwände. • Hinweise zur Ausgleichsfläche Fl. Nr. 17: • Kabelplanung/Erschließung • Kabelhausanschlüsse • Transformatorenstation	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gesicherte elektrische Versorgung des Plangebiets wird bestätigt. Die Hinweise zu bestehenden Kabelanlagen, Schutzstreifen, Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sowie zu einzuhaltenden technischen Regelwerken (u. a. DIN 18920, DVGW GW 125, FGSV-Merkblatt) betreffen die Ausführungs- und Erschließungsplanung und sind im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.
13	ZAW Donau-Wald vgl. Stellungnahme 02.12.2025 Keine Einwände.	Kein Handlungsbedarf

Nr	TöB, Stellungnahme	Kommentar Abwägungsvorschlag
14	Stadt Regen - Bauausschuss vgl. Stellungnahme 04.12.2025 Keine Einwände.	Kein Handlungsbedarf
15	Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung vgl. Stellungnahme 01.12.2025 Keine Einwände.	Kein Handlungsbedarf
16	Staatliches Bauamt PA vgl. Stellungnahme 27.11.2025 Keine Einwände.	Kein Handlungsbedarf