



GEMEINDE BISCHOF SMAIS

Hauptstraße 34, 94523 Bischofsmais

Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **„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 <u>Stellungnahme zur Umweltprüfung:</u> • Das Schutzgut „Mensch“ wurde ausreichend behandelt. • Die Alternativenbetrachtung ist als Bestandteil des Umweltberichts zu ergänzen. • Der Hinweis unter Buchstabe h) zur Beachtung elektromagnetischer Felder wird als verwirrend beurteilt und sollte entfallen, da Anlagen nach der 26. BImSchV im Geltungsbereich nicht vorhanden sind; andernfalls wären diese bereits beim Schutzgut Mensch zu behandeln gewesen. <u>Hinweise, die aufgenommen werden sollen</u> a) Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe • Bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe bis 50 kW müssen Schornstein-Austrittsöffnungen im Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen bestehender Nachbargebäude sowie zulässiger Wohngebäude auf noch unbebauten Parzellen um mindestens 1 m überragen. • Der Umkreis erhöht sich je weitere angefangene 50 kW um 2 m, maximal auf 40 m. • Zu berücksichtigen sind Baugrenzen, zulässige Vollgeschosse bzw. Wandhöhen sowie topografische Verhältnisse. • Die Verordnung regelt zudem die horizontale und vertikale Positionierung des Schornsteins zum First. • Frühzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Schornsteinfeger wird empfohlen. b) Wärmepumpen / Klimageräte • Klimageräte und Luft-Wärmepumpen müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und vollumfänglich in den weiteren Planungen berücksichtigt. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden untersucht und in den Umweltbericht eingefügt. Der textliche Hinweis zu Niederfrequenzanlagen (Buchstabe h) wurde entsprechend der Empfehlung herausgenommen. Die beiden Hinweise zu „Einbau von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe“ sowie zu „Wärmepumpen“ wurden im empfohlenen Wortlaut ergänzt.

Nr	TöB, Stellungnahme	Kommentar Abwägungsvorschlag
	• Maßgeblich sind der vom Hersteller angegebene Schallleistungspegel sowie eine lärmoptimierte Standortwahl im Verhältnis zu benachbarten Wohngebäuden. • Tonhaltige bzw. belästigende Geräusche sind auszuschließen. • Im Geltungsbereich ist am nächstgelegenen Nachbarwohngebäude (bei unbebauten Grundstücken: Baugrenze als Immissionsort) nachts von 22:00 bis 6:00 Uhr ein reduzierter Schallleistungspegel von 37 dB(A) einzuhalten. • Die Einhaltung der gesetzlichen Lärmrichtwerte ist sicherzustellen; eine entsprechende Herstellergarantie ist einzuholen. • Durch Pufferspeicher sowie optimierte Anlagensteuerung können nächtliche Betriebszeiten und Geräuschemissionen reduziert werden.	
2	Landratsamt Regen Untere Bauaufsichtsbehörde vgl. Stellungnahme 22.12.2025 Auf eine <u>Alternativen- Betrachtung</u> kann nicht verzichtet werden. Unter 7.3. wird festgesetzt, dass eine bergseitige <u>Wandhöhe</u> von 2,75 und eine talseitige Wandhöhe von 4,50 zulässig sind, wenn der Nachbar die Abstandsflächen übernimmt. Diese Festsetzung ist nicht nötig, wenn die fehlenden Abstandsflächen mit einer Abstandsflächenübernahmeerklärung geregelt werden. Diese Festsetzung suggeriert dem Bauherrn, dass er einen Anspruch auf die Übernahme der Abstandsflächen durch den Nachbarn hätte. Es kann der Nachbar aber nicht durch eine Festsetzung im Bebauungsplan dazu verpflichtet werden. Diese Passage unter 7.3 sollte entfallen. Der Standort von Garagen und Nebenanlagen kann laut 7.2 frei gewählt werden, unter diesem Hintergrund ist es eher unwahrscheinlich, dass 2 Bauherren auf ihren Grundstücken den gleichen Garagen Standort wählen. Es sollte besser festgesetzt werden, dass: Bei Garagen und Nebenanlagen an der Grenze ist der Art. 6 (7) BayBO nicht anzuwenden.	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. Die Regelung zu den zulässigen <u>Wandhöhen</u> bei Abstandsflächenübernahme unter Punkt 7.3 wird aus dem Bebauungsplan gestrichen. Stattdessen wurde folgende Festsetzung aufgenommen: „Bei Garagen und Nebenanlagen an der Grenze ist der Art. 6 (7) BayBO nicht anzuwenden. Die Länge von <u>Grenzgebäuden</u> ist auf 10 m pro Grundstücksgrenze beschränkt.“

Nr	TöB, Stellungnahme	Kommentar Abwägungsvorschlag
	Die Länge von <u>Grenzgebäuden</u> sollte auf eine bestimmte Länge begrenzt werden, damit es zu keinem Einmauerungseffekt kommt. Es wird eine Länge von 9-11 m pro Grundstücksgrenze vorgeschlagen. Unter 6.3. <u>Kniestock</u> ist ein Kniestock mit einer max. Höhe von 0,80 festgesetzt. Auf die Festsetzung kann verzichtet werden, da bei einer festgesetzten Wandhöhe von 6,50m der Spielraum für einen Kniestock sowieso erheblich begrenzt ist.	Dem Vorschlag wurde entsprochen. Die Festsetzung zur maximalen <u>Kniestockhöhe</u> unter Punkt 6.3 wird aus dem Bebauungsplan gestrichen. Die eingegangenen Hinweise werden berücksichtigt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst. Auf alle weiteren Punkte der Stellungnahme konnte wie vorgeschlagen eingegangen werden.
3	Landratsamt Regen – Untere Naturschutzbehörde vgl. Stellungnahme 07.01.2026 Schutzgebiete: 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. 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 und Festsetzungen: Zum Schutzgut Arten und Lebensräume (Nr. 3.2.2):	Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass für die geplante Bebauung eine Befreiung vom Landschaftsschutzgebiet nicht ausreicht. Aufgrund der Lage des Plangebiets in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung, der teilweisen Vorerschließung sowie der städtebaulichen Einbindung ist die Entwicklung des Standorts grundsätzlich vertretbar. Die Gemeinde folgt der fachlichen Einschätzung, dass eine Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich ist, und hat das entsprechende Verfahren parallel bzw. im Zuge des Bauleitplanverfahrens eingeleitet. Eine mögliche Hereinnahme einer Ersatzfläche an anderer Stelle wird geprüft. Eine entsprechende Kostentragung wurde mit dem Veranlasser vereinbart. Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung wurde ergänzt. Die Bewertung erfolgte unter Berücksichtigung verfügbarer Fachdatengrundlagen sowie einer Ortsbegehung. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Nr	TöB, Stellungnahme	Kommentar Abwägungsvorschlag
	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. Festsetzungen durch Plan und durch Text: Festsetzungen durch Planzeichen Nr. 5 Grünflächen: • Als Außeneingrünung wird „die Pflanzung einer mind. 2-reihigen, freiwachsenden Hecke im Pflanzabstand von jeweils 1,2 bis 1,5 m als Konkretisierung der Festsetzung empfohlen. Der Plan sollte ebenfalls Inhalte wie die Gehölzartenlisten und Pflanzqualitäten enthalten. • Es wird ebenfalls empfohlen, den Standort mindestens eines Baums entlang der Straße festzusetzen, damit wie in den Minimierungsmaßnahmen dargelegt, eine Durchgrünung des Baugebiets gegeben ist. • Das Darstellen der Außeneingrünung Richtung Westen wird in Form einer öffentlichen Grünfläche empfohlen, um die Qualität der Einbindung in die Landschaft sicherzustellen. Zur Baugrenze: • Es wird für nötig erachtet, die Baugrenzen im Bereich der Parzellen 1, 2 und 5 näher an die Gebäude zu legen, um dem Charakter einer Wohnsiedlung zu entsprechen und die Eingriffe in Natur und Landschaft (vorgesehene Versiegelung s.a. GRZ) zu minimieren. Textliche Festsetzungen: • Es wird ebenfalls empfohlen, Aussagen zum Anlegen der Grünflächen als Wiesenflächen (entgegen der Anlage von Schottergärten) und zum Vermeiden von Lichtemissionen (siehe Beispiele in der Anlage) aufzunehmen.	Die Gemeinde folgt der fachlichen Einschätzung. Der artenreiche Rankenbestand am westlichen Rand der Fläche sowie die angrenzenden Waldflächen wurden im Umweltbericht ergänzt und bei der Potenzialabschätzung sowie der Eingriffsberechnung berücksichtigt. Die Außeneingrünung wird als 4-reihige Hecke gem. Ausgleichsflächenbedarf festgesetzt. Die Gehölzartenlisten wurden sowohl textlich als auch planlich ergänzt. Straßenbegleitende Bäume bzw. Obstbäume wurden auf den Parzellen 1, 2, 4 und 6 planlich und textlich festgesetzt. Eine Ausweisung der Außeneingrünung als öffentliche Grünfläche wird nicht für erforderlich gehalten. Die landschaftsökologische Funktion wird unabhängig von einer öffentlichen Widmung erreicht. Eine öffentliche Widmung würde zusätzliche kommunale Pflege- und Unterhaltungspflichten begründen, ohne einen fachlichen Mehrwert zu erzielen. Die dauerhafte Sicherung erfolgt durch Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Baugrenzen der Parzellen 1, 2 und 5 wurden näher an die Gebäude herangerückt und die Baufenster deutlich verkleinert. Damit wird der Eingriff in Natur und Landschaft reduziert. Die Empfehlungen zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung werden inhaltlich berücksichtigt. Eine vollständige Übernahme der beigefügten Anlage als verbindliche Festsetzung erfolgt jedoch nicht, da die detaillierten technischen Vorgaben über das Erforderliche hinausgehen und im Rahmen eines Bebauungsplans nicht verhältnismäßig sind. Die Ziele des Art. 15 BayImSchG werden durch funktionale Festsetzungen

Nr	TöB, Stellungnahme	Kommentar Abwägungsvorschlag
	- Bei den Baumartenlisten wird empfohlen, die Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>) und die Sandbirke (<i>Betula pendula</i>) herauszunehmen, da sie aufgrund der Instabilität nicht gut für den Hausgartenbereich geeignet sind. Allgemeines: Ausgleichsmaßnahme. - 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. 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. <u>Anlage:</u> Empfehlungen zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung in Anlehnung an Art. 15 BaylmschG	zur Begrenzung von Lichtemissionen sowie durch ergänzende Hinweise sachgerecht umgesetzt Der Empfehlung wurde entsprochen. Beide Baumarten wurden aus der Pflanzenliste gestrichen. Als Ausgleichsmaßnahme wurde neu eine 4-reihige Heckenpflanzung innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Ein Ausgleichsbebauungsplan mit externen Flächen wird somit nicht notwendig. Die Eingriffsberechnung erfolgt aufgrund des Bestands (Intensivgrünland sowie artenreiche Ranken im Westen). Auf die externe Ausgleichsfläche kann vollständig verzichtet werden. Die Änderung der Ausgleichsmaßnahmen wurde vorab mit dem Sachgebiet 22-Naturschutz, Landratsamt Regen abgestimmt. Fazit: 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 wird eingeleitet; die inhaltlichen Korrekturen und Ergänzungen werden umgesetzt.
4	Regierung von Niederbayern vgl. Stellungnahme 23.12.2025	Die Gemeinde berücksichtigt die Grundsätze des LEP 3.1.1 G. Das Plangebiet „WA Mühlbuckl Süd“ stellt mit sechs Bauparzellen eine

Nr	TöB, Stellungnahme	Kommentar Abwägungsvorschlag
	Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach S 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind: Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen [...] ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Des Weiteren sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen vom landesplanerischen Innenentwicklungsziel sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z). Außerdem sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Bewertung: Gemäß LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Bei allen Planungsentscheidungen sollen dazu die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden. Ob mit der vorgelegten Planung der Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnraumangebots für alle Bevölkerungsgruppen Rechnung getragen wird, ist zu hinterfragen. Durch ein passendes Wohnraumangebot gerade für die stark wachsende Gruppe der 65-Jährigen und Älteren durch altersgerechte und barrierefreie Wohnungen können Umzugsketten angestoßen werden und dadurch möglicherweise eine Flächenneuanspruchnahme sowie auch Leerstände vermieden werden. Das Vorhaben erscheint gerade noch angemessen, es wird jedoch angeraten eine ausschließliche Bebauung mit Einfamilienhäusern zu überdenken — insbesondere auch für künftige Planungen.	kleinteilige, maßvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungsgefüges dar und orientiert sich an der gewachsenen Ortsstruktur von Bischofsmais. Umfang und Lage der Planung sind demographisch und städtebaulich vertretbar. Die Gemeinde erkennt die Bedeutung eines vielfältigen Wohnraumangebots an. Der Bebauungsplan schließt alternative Wohnformen (z. B. barrierearme oder altersgerechte Gebäude) nicht aus, trifft jedoch bewusst keine zwingenden Vorgaben zur Wohnform, um eine flexible Nutzung entsprechend der Nachfrage zu ermöglichen. Die Anregung wird für künftige Planungen berücksichtigt. Die Planung wird als noch angemessen bewertet; weitergehende Festlegungen zur Wohnform erfolgen nicht. Die Gemeinde hat die Innenentwicklungspotenziale geprüft. Die vorhandenen Flächen mit Baurecht befinden sich überwiegend in privatem Eigentum und stehen aktuell nicht zur Verfügung. Eine gezielte Aktivierung ist kurzfristig nicht möglich. Die Anforderungen des LEP 3.2 Z sind damit erfüllt, da begründet dargelegt wurde, warum Innenentwicklungspotenziale derzeit nicht realisierbar sind. Die genannten Bebauungsplanverfahren befinden sich teilweise seit längerem im Planungsstadium. Die Gemeinde wird prüfen, welche Verfahren weiterhin verfolgt werden und welche ggf. einzustellen sind. Entsprechende Konsequenzen auf Ebene des Flächennutzungsplans werden gegebenenfalls gezogen. Die Begründung zur fehlenden Aktivierbarkeit der Innenentwicklungspotenziale bleibt aufrechterhalten; der weitere Umgang mit älteren Planverfahren wird geprüft. Die Gemeinde teilt diese Einschätzung. Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und stellt keine isolierte

Nr	TöB, Stellungnahme	Kommentar Abwägungsvorschlag
	Des Weiteren sind vor einer Neuausweisung die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z). Vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung, müssen vorrangig genutzt werden. Die in den Planunterlagen dargestellte Potenziale sind derzeit nicht aktivierbar. Laut unserem Rauminformationssystem befinden sich der Bebauungsplan „WA Mühlbuckl II“ und „Habischried Nord“ seit einigen Jahren im Planungsstadium. Sollten diese Vorhaben nicht mehr weiterverfolgt werden, bitten wir um Mitteilung zur Einstellung der Verfahren und gleichzeitige Rücknahme der Flächen auf Flächennutzungsplanebene. Nur dann können diese nicht mehr als zusätzliche Potenziale der Innenentwicklung gewertet werden. Weiterhin entspräche dies einer konsequenten und nachhaltigen Bodenpolitik. Es kann eine Anbindung zu bestehender Bebauung geschaffen werden. Dem LEP-Ziel 3.3 kann somit entsprochen werden. Zusammenfassung: Insgesamt entspricht das Vorhaben noch den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Wir bitten jedoch um Berücksichtigung der oben angebrachten Aspekte. Die Lage im Landschaftsschutzgebiet ist eng mit der zuständigen Stelle am Landratsamt Regen abzustimmen. Hinweise: Sollten auch weitere sich in Planung befindliche Vorhaben nicht weiterverfolgt werden (z.B. Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel und Feriendorf Habischried“), bitten wir um eine entsprechende kurze Mitteilung.	Neusiedlung dar. Eine Zersiedelung wird vermieden. Das LEP-Ziel 3.3 wird erfüllt. Die Gemeinde steht in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die erforderliche Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet wird parallel zum Bauleitplanverfahren in die Wege geleitet. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird den Status laufender Planverfahren überprüfen und die zuständigen Stellen gegebenenfalls informieren. 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 <u>Wasserversorgung / Wasserschutzgebiete</u> Von der Maßnahme sind weder Wasserschutz- oder Trinkwassereinzugsgebiete noch uns bekannte Wasserfassungen betroffen. Die Wasserversorgung ist aufgrund der Möglichkeit, Zusatzwasser über die Wasserversorgung Bayerischer	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die gesicherte Wasserversorgung und Abwasserentsorgung bestätigen die Umsetzbarkeit der Planung. Das fehlende Wasserrecht für die WGA Wastlsäg berührt die bauleitplanerische Zulässigkeit nicht und wird

Nr	TöB, Stellungnahme	Kommentar Abwägungsvorschlag
	Wald zu beziehen, gesichert. Die Zuspeisung erfolgt ins Ortsnetz und in den Hochbehälter Wastlsäg. Für die Wasserversorgungsanlage Bischofsmais-Bischofsmais gibt es für die Wassergewinnungsanlage (WGA) Wastlsäg kein gültiges Wasserrecht und auch kein Wasserschutzgebiet. Alle anderen Gewinnungsanlagen haben sowohl Wasserrechte als auch Wasserschutzgebiete. Wir bitten für die WGA Wastlsäg das Wasserrechtsverfahren inkl. Ausweisung eines Wasserschutzgebietes in ausreichender Dimensionierung zügig fortzuführen. <u>Abwasserentsorgung</u> Die Entsorgung des Schmutzwassers über die Kläranlage Langbruck ist gesichert. <u>Niederschlagswasser</u> Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass anfallendes Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz gesammelt in einen neu zu erstellenden Stauraumkanal eingeleitet werden soll. Es wird eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt. Lt. Art. 34 Abs. 1 BayWG sind die Kommunen zur Abwasserbeseitigung verpflichtet. Die Niederschlagswasserbeseitigung nach den Regeln der Technik ist somit durch die Gemeinde sicherzustellen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Versickerung ist grundsätzlich anzustreben. Die direkte Einleitung in ein Gewässer soll nur stattfinden, sofern keine Versickerung möglich ist. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.	unabhängig vom Bauleitplanverfahren weiterverfolgt. Das Wasserwirtschaftsamt weist auf die gesetzlichen Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung hin und fordert die vorrangige Prüfung einer ortsnahen Versickerung. Für das bestehende Baugebiet Mühlbuckl besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in den Hermannsbach; die Erweiterung des Baugebietes ist darin bislang nicht berücksichtigt. Die vorhandenen Regenrückhalteanlagen sind hierfür nicht ausreichend dimensioniert, weshalb eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich ist. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur geordneten und rechtssicheren Niederschlagswasserbeseitigung wurde durch die Gemeinde ein Wasserrechtsverfahren zur Überarbeitung bzw. Erneuerung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis eingeleitet. Gegenstand des Verfahrens ist die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem gesamten Baugebiet Mühlbuckl (Bestand und Erweiterung Mühlbuckl Süd) über zentral angeordnete Regenrückhalteanlagen in den Vorfluter Hermannsbach. Das Verfahren ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abgestimmt.

Nr	TöB, Stellungnahme	Kommentar Abwägungsvorschlag
	Bei Gewerbegebieten ist bei einer unterirdischen Versickerung oder Einleitung in ein Oberflächengewässer grundsätzlich eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich. Prinzipiell hat die Kommune in einem ersten Schritt durch einen aussagekräftigen Sickertest festzustellen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Für die Versickerung und ggf. notwendige Vorbehandlung des Niederschlagswassers sind ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. Sofern aufgrund der Untergrundverhältnisse keine Versickerung möglich ist, ist durch die Kommune eine geeignete Alternative auszuarbeiten. Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem Baugebiet „Mühlbuckl I“ in den Hermannsbach liegt eine gehobene Erlaubnis gem. S 15 WHG vom 20.08.2013 vor. Da die Ableitung aus der Erweiterung des Baugebietes über bereits bestehende Anlagen bzw. dieselbe Einleitung stattfinden soll, muss die o.g. Erlaubnis angepasst werden. Die dazugehörigen Antragsunterlagen wurden bereits erstellt. Eine vertiefte Prüfung der Unterlagen erfolgt im Rahmen der Gutachtenerstellung. <u>Wild abfließendes Wasser</u> Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (https://s.bavarn.de/hios) dient als Orientierungshilfe bei diversen Planungen, um mögliche Risiken im Hinblick auf verschiedene Wassergefahren zu erkennen und Gegenmaßnahmen zu entwickeln. Der Planungsumgriff liegt lt. der Karte weder im wassersensiblen Bereich noch sind Geländesenken und Aufstaubereiche oder potentielle Fließwege vorhanden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. S 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Auf eine angepasste Bauweise ist zu achten.	Mit der vorgesehenen zentralen Niederschlagswasserableitung wird dem Vorrang der Versickerung gemäß § 55 Abs. 2 WHG auf Ebene der Gesamtplanung Rechnung getragen. Aufgrund der gewählten Entwässerungskonzeption ist eine dezentrale Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken nicht vorgesehen; ein individueller Nachweis der Versickerungsfähigkeit mittels Sickertest ist daher nicht erforderlich. Fazit: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung der Planung. Die Hinweise werden berücksichtigt und im Rahmen der weiteren Planung sowie der nachfolgenden Genehmigungsverfahren umgesetzt.

Nr	TöB, Stellungnahme	Kommentar Abwägungsvorschlag
6	Regionaler Planungsverband Donau Wald vgl. Stellungnahme 07.01.2026 Keine Einwendungen	Kein Handlungsbedarf
7	Kreisbrandmeister Herr Graß vgl. Stellungnahme 05.01.2026 <u>Löschwasserversorgung:</u> Bebauungsplan Punkt 7.5 Stellungnahme: Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung muss die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW-Merkblatt W405 im Umfang von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt sein. Dabei sind die Löschwasserentnahmestellen so anzuordnen, dass die jeweils nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle innerhalb eines Laufweges von maximal 80 — 120 m erreicht werden kann. Art, Standort und Ausführung der Löschwasserversorgung sind entgegen S 9 Abs. 1 Pkt. 13 BauGB im Bebauungsplan nicht dargestellt und kann somit seitens der Brandschutzdienststelle nicht bewertet werden. Die korrekte Umsetzung der Löschwasserversorgung liegt daher in der Verantwortung der Gemeinde Bischofsmais. Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen; dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen. <u>Zufahrt:</u> Der Geltungsbereich des B-Planes muss verkehrstechnisch so erschlossen sein, dass er für Feuerwehr und Rettungsdienst in notwendigem Umfang zugänglich ist. Die notwendigen Zufahrten müssen so ausgeführt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t, einer Länge von 10 m, einer Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 10,5 m zügig befahren werden können.	Die Gemeinde erkennt die Anforderungen des abwehrenden Brandschutzes ausdrücklich an. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Merkblatt W 405 wird gewährleistet. Die konkrete Ausgestaltung der Löschwasserversorgung (insbesondere Standort neuer Hydranten) erfolgt im Zuge der technischen Erschließungsplanung und Abstimmung mit der Feuerwehr sowie dem Wasserversorger. Eine verbindliche zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan ist hierfür nicht zwingend erforderlich, da die Verantwortung für die ordnungsgemäße Löschwasserversorgung bei der Gemeinde liegt und die Umsetzung im Rahmen der Erschließung erfolgt. In der Begründung wird klarstellend ergänzt, dass die erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt wird und neue Hydranten mit DVGW-Prüfzeichen und einem Mindestleitungsdruck von 1,5 bar vorgesehen sind. Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über einen Privatweg. Diese Sackgasse hat von der Fahrbahnkante der Großbärnbacher Straße eine Gesamtlänge von rund 42 m. Sie ist ausschließlich als Privatweg vorgesehen. Auf die Wendeanlage kann folglich verzichtet werden.

Nr	TöB, Stellungnahme	Kommentar Abwägungsvorschlag
	Weitere Anmerkungen: Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) empfehlen bei Sackgassen mit einer Länge von mehr als 50 m eine Wendeanlage — dies ist je nach geplanter Ausführung der Erschließung im vorliegenden Fall ebenso zu beachten. Entsprechend vorhandene, zu Bauparzellen über private Grundstücke verlaufende Zufahrten, sind für die Feuerwehr zu jeder Zeit benutzbar auszuführen bzw. sicherzustellen und dürfen nicht durch Bepflanzungen, betriebliche oder weitere Einflüsse beeinträchtigt werden. <u>Bebauung:</u> Bebauungsplan Planliche u. Textliche Festsetzungen <u>Stellungnahme:</u> Die Bebauung ist so auszuführen, dass der Brandausbreitung vorgebeugt und die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, dabei sind die Vorgaben der BayBO zu beachten. <u>Schlussbemerkung:</u> Alle geltenden Vorschriften hinsichtlich Vorbeugenden und Baulichem Brandschutz sind unabhängig von den hier aufgeführten Bemerkungen einzuhalten. Die Stellungnahme der Feuerwehr bezieht sich ausschließlich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes. Sie dient dazu, einen eventuell erforderlichen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und die Wirksamkeit der erforderlichen Maßnahmen sicherzustellen. Alle vorgehend aufgeführten Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu verstehen. Grundsätzlich bleibt die Anhörung der Feuerwehr im Einzelfall vorbehalten.	Die Einhaltung der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung ist obligatorisch und wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Der Bebauungsplan steht diesen Anforderungen nicht entgegen und bedarf insoweit keiner Ergänzung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Feuerwehr wird im weiteren Verfahren sowie bei konkreten Bauvorhaben entsprechend eingebunden. Die Belange des abwehrenden Brandschutzes werden berücksichtigt. Die sichere Löschwasserversorgung sowie die ausreichende Erschließung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind gewährleistet. Ergänzende Hinweise werden in der Begründung aufgenommen; eine Änderung der planlichen oder textlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Nr	TöB, Stellungnahme	Kommentar Abwägungsvorschlag
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.
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.	Die Zuwegung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche Fl.Nr. 762 ist im Süden des Geltungsbereichs durch einen 4,50 m breiten, von der Ausgleichspflanzung freizuhaltenden Streifen gewährleistet.
11	AELF -Forsten vgl. Stellungnahme 25.11.2025 Forstliche Belange wurden bereits in den textlichen Festsetzungen beachtet (Gefahren Baumfall).	Kein Handlungsbedarf

Nr	TöB, Stellungnahme	Kommentar Abwägungsvorschlag
12	Bayernwerk Netz GmbH vgl. Stellungnahme 10.12.2025 Grundsätzlich keine Einwände. <u>Ausgleichsfläche Fl. Nr. 17, Gemarkung Bischofsmais</u> In der Ausgleichsfläche befinden sich Versorgungseinrichtungen (Kabel) der Bayernwerk Netz GmbH. • Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen jeweils 0,5 m rechts und links der Trassenachse. • Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden. • Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen gemäß DIN 18920 bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind geeignete Schutzmaßnahmen im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH durchzuführen. • Zu beachten sind das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (FGSV, Ausgabe 2013, Nr. 939) sowie die DVGW-Richtlinie GW 125. • Bau- und Bepflanzungspläne innerhalb von Schutzzonen bzw. Schutzstreifen sind der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer sowie Aufforstungen. <u>Kabelplanungen / Erschließung</u> Zur elektrischen Versorgung des Plangebiets sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Verlegung ist grundsätzlich nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im Plangebiet befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH bzw. sind neue Anlagen vorgesehen. Für den rechtzeitigen Netzausbau und die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und weiteren Versorgungsträgern ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.	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. Die externe Ausgleichsfläche Fl. Nr. 17 wird nicht mehr umgesetzt. Der Ausgleich erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs. <u>Telefonische Abstimmung mit Bayernwerk, Herr Pöschl, 05.02.2026:</u> Nach weiterer Bewertung kam das Bayernwerk zu dem Schluss, dass von einer Transformatorenstation abgesehen werden kann und die Erschließung mittels Anschluss an die best. Trafostation an der Großbärnbacher-Straße erfolgt. Auf eine Dienstbarkeit kann somit verzichtet werden. Die Kabelverlegung kann im Bereich des Privatweges auch unter der Fahrbahndecke erfolgen. Eine genaue Abstimmung erfolgt im Zuge der Kabelplanung mit dem Erschließungsträger. Hinweise zu Hausanschlüssen, Anschlussleistungen sowie zu zugelassenen Einführungssystemen wurden in den Hinweisteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Nr	TöB, Stellungnahme	Kommentar Abwägungsvorschlag
	Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen so herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. <u>Leitungsbauarbeiten</u> • Vor Beginn der Verlegung sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen/Gehwege sowie den Grundstücksgrenzen durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Leitungsbauarbeiten ist ein angemessenes, störungsfreies Zeitfenster bereitzustellen. <u>Kabelhausanschlüsse</u> Es dürfen ausschließlich marktübliche und zugelassene Einführungssysteme verwendet werden, die bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind. Ein Prüfungsnachweis ist auf Aufforderung vorzulegen. Dieser Hinweis ist in die Begründung aufzunehmen. Die Standarderschließung deckt Anschlussleistungen bis maximal 30 kW ab. Bei höherem Leistungsbedarf ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses vor Durchführung der Erschließung erforderlich. <u>Transformatorstation</u> Für die elektrische Erschließung der geplanten Bebauung ist eine neue Transformatorstation erforderlich. Hierfür ist eine Fläche von ca. 44 m² in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bereitzustellen. Der Standort sollte im Bereich des Privatweges im Baugebiet vorgesehen werden. Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.	
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