



## Ergänzungssatzung „Bischofsreut – Unteres Dorf I“

---

Gemeinde:

Haidmühle

Landkreis:

Freyung-Grafenau

Regierungsbezirk:

Niederbayern

### Inhalt

### Seite

|    |                    |    |
|----|--------------------|----|
| A. | Satzung            | 2  |
| B. | Begründung         | 5  |
| C. | Verfahrensvermerke | 10 |
| D. | Anlagen            | 11 |

---

**INGENIEURBÜRO EDER**  
Beratende Ingenieure + Sachverständige  
Adalbert-Stifter-Straße 83  
94145 Haidmühle  
[www.ibeder.com](http://www.ibeder.com)

Tel. (08556) 9728623  
Fax (08556) 9728624  
[info@ibeder.com](mailto:info@ibeder.com)

**IB**  
[www.ibeder.com](http://www.ibeder.com)



## A. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) hat die Gemeinde Haidmühle folgende Satzung beschlossen:

### Ergänzungssatzung „Bischofsreut – Unteres Dorf I“

#### § 1 Geltungsbereich

Das Grundstück Flurnummer 424 der Gemarkung Bischofsreut (Teilfläche) wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Bischofsreut – Unteres Dorf“ einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1 : 1.000 vom 19.09.2025 (Anlage 1). Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs. 1 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

#### § 3 Planliche und textliche Festsetzungen

(1) Verkehrsflächen:



Öffentliche Verkehrsflächen

(2) Sonstige Planzeichen:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

(3) Zeichenerklärung planliche Hinweise (Darstellung als Hinweis, ohne Festsetzungscharakter):



Gebäude Bestand



Unterirdische Abwasserleitung Gemeinde Haidmühle (nachrichtlich übernommen)



Unterirdische Wasserleitung Gemeinde Haidmühle (nachrichtlich übernommen)

#### § 4 Grünordnung

(1) Grünordnerische Festsetzungen:

- Versorgungsleitungen, die zur Erschließung notwendig sind, sind zu bündeln.
- Tiergruppenschädigende Anlagen, wie z. B. Sockelmauern bei Zäunen (Abstand zum Boden mindestens 15 cm oder an mindestens drei Stellen eine Öffnung für Kleintiere), sind unzulässig.



- Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen und Parkflächen zu erhalten. Zulässig sind wassergebundene Oberflächen, Ra-sengittersteine, Rasenfuge, Natur- oder Betonsteinpflaster und dergleichen.
- Regenwasser und Oberflächenwasser ist großflächig zu versickern. Das Auffangen und Sammeln von Regenwasser der Dachflächen in Regenwasserzisternen (z. B. zur Gartenbewässerung) ist erwünscht.
- Auf eine Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf ist zu achten. Größere Erd-bewegungen (Aufschüttungen/Abgrabungen  $\pm 1,50$  m) zur Gestaltung des gärtnerischen Umfelds sind nicht zulässig.
- Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.
- Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischen Arten (Feldgehölzen, heimische Laub-bäume, Obstbäume) zu gestalten. Je  $250\text{ m}^2$  nicht überbauter Grundstücksfläche und nicht zur Erschließung erforderlicher Flächen ist ein Baum I. oder II. Ordnung (wahlweise Obstbaum) zu pflanzen. Die Anpflanzung von fremdländischen Gehölzen, wie Thuja, Scheinzypresse und der-gleichen ist nicht zulässig.
- Die Anlage von geschoßteren Flächen/ Schottergärten (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeg-licher Art) in einer Gesamtgröße von mehr als  $20\text{ m}^2$  (Summe aller Schotterflächen) ist unzulässig.

(2) Artenliste:

Bäume (I. Ordnung):

Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe 14-16 cm

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn   |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn    |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche     |
| Quercus robur       | Stieleiche   |
| Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde |
| Betula pendula      | Sand-Birke   |
| Ulmus glabra        | Berg-Ulme    |
| Ulmus minor         | Feld-Ulme    |

Bäume (II. Ordnung):

Hochstamm, 1x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe 14-16 cm

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Acer campestre         | Feldahorn    |
| Aesculus hippocastanum | Roßkastanie  |
| Carpinus betulus       | Hainbuche    |
| Sorbus aucuparia       | Eberesche    |
| Prunus avium           | Vogelkirsche |
| Prunus padus           | Traubkirsche |

Obstbäume für private Grünflächen:

|             |   |
|-------------|---|
| Äpfel:      | Graue französische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm Fromms, Gold-renett Malerapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schöner von Herrnhut, Zabergäu       |
| Birne:      | Augustbirne, Bunte Juli, Conference, Frühe aus Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Herzogin Elsa, Petersbirne, Prinzessin Marianne |
| Zwetschgen: | Schönberger Zwetschge, The Czar, Wagenheims, Frühzwetschge  |

Geschlossene Gehölzpflanzung:

Mindestqualität mind. 10 % Heister 2xv, 125-150 cm und 90 % Sträucher 2xv, 60-100 cm

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Heister:         |              |
| Acer campestre   | Feldahorn    |
| Carpinus betulus | Roßkastanie  |
| Carpinus betulus | Hainbuche    |
| Sorbus aucuparia | Eberesche    |
| Prunus avium     | Vogelkirsche |
| Prunus padus     | Traubkirsche |



Sträucher:

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Cornus mas</i>         | Kornelkirsche           |
| <i>Corylus avellana</i>   | Hasel                   |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche      |
| <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehdorn              |
| <i>Frangula alnus</i>     | Faulbaum                |
| <i>Salix caprea</i>       | Sal-Weide               |
| <i>Sambucus nigra</i>     | Schwarzer Holunder      |
| <i>Viburnum latana</i>    | Wolliger Schneeball     |
| <i>Viburnum opulus</i>    | Gewöhnlicher Schneeball |
| <i>Prunus padus</i>       | Traubenkirsche          |

Auf autochthones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten.

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

*Hinweis:*

*Die Vorschriften der Art. 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände von Pflanzen sind zu beachten.*

**§ 5**  
**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Haidmühle, den \_\_\_\_\_  
Gemeinde Haidmühle

\_\_\_\_\_  
Roland Schraml, 1. Bürgermeister

(Siegel)



## B. Begründung

### 1. Anlass und Zielsetzung

#### 1.1 Anlass und städtebauliches Ziel der Planung

Die Gemeinde kann nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt sind.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.09.2025 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Bischofsreut – Unteres Dorf I“ beschlossen. Anlass und Zielsetzung der Planung ist die Unterstützung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen innerhalb der Dorfgemeinschaft, sowie die Förderung von Eigentumsbildung, die langfristig einer Abwanderung aus Dorfgebieten entgegenwirkt und Bauland für ansässige Familien schafft. Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll die bestehende Bebauung erweitert bzw. sinnvoll abgerundet werden.

Beim Ortsteil „Bischofsreut – Unteres Dorf“ handelt es um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Zahl der vorhandenen Bauten besitzt ein gewisses Gewicht und ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Die vorhandene Bebauung vermittelt den Eindruck der Zusammengehörigkeit und ist geeignet das Gebiet als einen Ortsteil mit charakteristischer Bebauung zu prägen.

Es ist keine Baulandausweisung in größerem Stil geplant. Bei der satzungsmäßigen Einbeziehung des Grundstücks Flurnummer 424 der Gemarkung Bischofsreut in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt es sich um einen kleinen Bereich, der im Vergleich zur Gesamtfläche des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nur eine untergeordnete Bedeutung darstellt. Die einbeziehenden Grundstücksflächen liegen im Einwirkungsbereich der vorhandenen benachbarten Bebauung des Ortsteils und sind von der vorhandenen Bebauung bodenrechtlich geprägt, sodass aus dieser Prägung im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale entnommen werden können. Die im Ortsteil „Bischofsreut – Unteres Dorf“ vorhandene Bebauung bildet den Maßstab für das Einfügen der künftigen Baukörper.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und führt zu einer harmonischen Abrundung und Verdichtung der Siedlungsstruktur.

#### 1.2 Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Bischofsreut und besitzt eine relativ ebene Fläche. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurnummer 424 der Gemarkung Bischofsreut (Teilfläche), die Gesamtfläche beträgt ca. 1.071 m<sup>2</sup>.

## 2. Erschließung

### 2.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Unteres Dorf“ (Flurnummer 418 der Gemarkung Bischofsreut) im Süden. Sollten zur Erschließung private Flächen erforderlich werden, ist die Nutzung dinglich in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit abzusichern.

Dabei ist folgendes zu beachten:

- Oberflächenwasser darf nicht auf die Gemeindestraße abgeleitet werden.
- Der Abfluss des Oberflächenwassers der Gemeindestraße darf nicht behindert werden.
- Mit Beeinträchtigungen aufgrund des Winterdienstes (z. B. Schneebelägerungen, Einsatz von Streusalz, etc.) muss gerechnet werden.

### 2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangebiet ist über das Versorgungsnetz der Gemeinde Haidmühle sichergestellt. Die erforderlichen Zuleitungen/Anschlüsse haben die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten herzustellen.

### 2.3 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Haidmühle angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser kann in die bestehende Kanalisation (Mischsystem) eingeleitet und der kommunalen Kläranlage zugeführt werden. Die erforderlichen Zuleitungen/Anschlüsse haben die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten herzustellen. Besteht zum öffentlichen Kanal kein natürliches Gefälle, so ist zur Entwässerung auf eigene Kosten eine Abwasserhebe- oder Abwasserpumpstation einzubauen und zu betreiben. Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.



## 2.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und großflächig versickern zu lassen. Eine Einleitung in den gemeindlichen Mischwasserkanal ist aufgrund der Auslastung nicht gestaltet. Sollte das Versickern aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das anfallende Oberflächenwasser einen Vorfluter zuzuführen, auf die technischen Regeln wird hierbei hingewiesen. Das Auffangen, Sammeln und Nutzen von Regenwasser der Dachflächen in Regenwasserzisternen (z. B. zur Gartenbewässerung, etc.) ist erwünscht.

## 2.5 Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist über das Versorgungsnetz der Gemeinde Haidmühle sichergestellt.

## 2.6 Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“.

## 2.7 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerk AG sichergestellt. Die erforderlichen Zuleitungen/Anschlüsse haben die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten herzustellen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

## 2.8 Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Sämtliche für die Bebauung noch erforderlichen bzw. gewünschten Erschließungsmaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten herzustellen. Soweit für Erschließungsmaßnahmen Grundstücke Dritter beansprucht werden, ist eine dingliche Sicherung vorzunehmen.

## 3. Textliche Hinweise

### 3.1 Landwirtschaft

Die von benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (z. B. Geruch, Staub, Lärm, Erschütterung, etc.) sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bewohnern bzw. Bauwilligen zu dulden. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu den landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

### 3.2 Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen.

## 4. Bauplanungs- und -ordnungsrecht, Planerische Beurteilung und Maßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der bayerischen Bauordnung (BayBO).

## 5. Natur- und Umweltschutz

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt schutzwertbezogen. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen nach ihren Merkmalen den Biotopt- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Biotoptwertliste zugeordnet. Die Bewertung aller weiteren Schutzwerte erfolgt verbal-argumentativ. Die Zustandsbewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) der Obersten Baubehörde in drei Stufen durch eine Einschätzung der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen nach geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung.

### 5.1 Umweltschutz

#### 5.1.1 Schutzwert Arten und Lebensräume

Die Fläche schließt direkt an die bestehende Bebauung an und wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt und als Grünland bewirtschaftet bzw. als land- und forstwirtschaftliche Lagerfläche genutzt. Gemäß der Biotoptwertliste ist die Fläche den Biotopt- und Nutzungstyp (BNT) G11, genutztes Intensivgrünland bzw. P42, land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen zuzuordnen. Biotopt- oder FFH-Flächen werden nicht beeinträchtigt/ berührt. Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume auszugehen.



Ansicht Plangebiet von Gemeindestraße im Süden (Google Maps)



Lufbild (nicht maßstäblich, Bayernatlas)

### 5.1.2 Schutzwert Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte, landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, ohne kulturhistorische Bedeutung. Im Untersuchungsbereich bestehen Vorbelastungen durch die regelmäßige Bodenbearbeitung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung. Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzwert Boden auszugehen.

### 5.1.3 Schutzwert Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und wassersensiblen Bereichen. Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht in das Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Gemäß Hinweiskarte „Oberflächenwasser und Sturzflut“ sind im Plangebiet keine potentiellen Fließwege bei Starkregen vorhanden, entgegen zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen jedoch nicht angegeben werden wie wahrscheinlich hier Überschwemmungen sind. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwasser auf dem Grundstück ist durch die Festsetzung der offenen Bauweise gesichert. Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzwert Wasser auszugehen.



#### 5.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima in Haidmühle ist gemäßigt warm, die Jahresschnittstemperatur liegt bei 7,2° C. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge, jährlich fallen etwa 1.024 mm Niederschlag. Selbst der trockenste Monat weist noch deutliche Niederschlagsmengen auf. Das Plangebiet hat bislang keine nachweisbare besondere Funktionen für das Lokalklima. Die betrachtende Fläche verfügen über keine kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

#### 5.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung. Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen. Ein besonderer landwirtschaftlicher Reiz wird durch die Einbeziehung nicht verdrängt. Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

#### 5.1.6 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen und wurden in den Betrachtungen der vorher behandelten Schutzgüter einbezogen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht bekannt bzw. nicht zu erwarten.

#### 5.1.7 Kultur- und Sachgüter

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für das Plangebiet keine Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler. Bezuglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.

### 5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der § 18 i. V. m §§ 13 – 15 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung vor, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 und § 1 a BauGB) zu entscheiden ist, wenn dadurch Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1 a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Da durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1 a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen, der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1 a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. Der bayerische Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) dient den Gemeinden, Planern, Naturschutz- und Bauaufsichtsbehörden als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Die Gemeinde kann im Rahmen der kommunalen Planungshoheit von den Empfehlungen des Leitfadens abweichen. Grundsätzlich empfiehlt sich eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit den Naturschutzbehörden.

#### 5.2.1 Vereinfachte Vorgehensweise

Bei der Beurteilung der Eingriffsregelung wird der bayerische Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) herangezogen. Bei der satzungsmäßigen Einbeziehung des Grundstücks Flurnummer 424 der Gemarkung Bischofsreut handelt es sich um einen kleinen Bereich, welcher nur eine untergeordnete Bedeutung darstellt. Der Untersuchungsraum liegt im Einwirkungsbereich der vorhandenen Bebauung und ist von dieser bodenrechtlich geprägt, sodass aus dieser Prägung im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale entnommen werden können. Die Ausgleichsermittlung/ der Ausgleich soll in Anlehnung an



---

die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.2 des Leitfadens bei der gegenständlichen Bauleitplanung erfolgen.

Die Ausgleichsflächen werden durch die Gestaltung der privaten Grünflächen erreicht. Somit ist ein Ausgleich durch externe Flächen nicht erforderlich. Der Schutz von Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild ist durch die Vermeidungs-/Verringerungsmaßnahmen und Grünordnungsmaßnahmen ausreichend berücksichtigt.



## C. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.09.2025 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Bischofsreut – Unteres Dorf I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung „Bischofsreut – Unteres Dorf I“ in der Fassung vom 19.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2025 bis 08.12.2025 beteiligt.

### 3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Bischofsreut – Unteres Dorf I“ in der Fassung vom 19.09.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2025 bis 08.12.2025 öffentlich ausgelegt.

### 4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 16.12.2025 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt. Die Gemeinde Haidmühle hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.12.2025 die Ergänzungssatzung „Bischofsreut – Unteres Dorf I“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 16.12.2025 als Satzung beschlossen.

Haidmühle, den \_\_\_\_\_  
Gemeinde Haidmühle

(Siegel)

Roland Schraml, 1. Bürgermeister

### 5. Ausgefertigt

Haidmühle, den \_\_\_\_\_  
Gemeinde Haidmühle

(Siegel)

Roland Schraml, 1. Bürgermeister

### 6. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung „Bischofsreut – Unteres Dorf I“ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung „Bischofsreut – Unteres Dorf I“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Haidmühle zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Ergänzungssatzung „Bischofsreut – Unteres Dorf I“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Haidmühle, den \_\_\_\_\_  
Gemeinde Haidmühle

(Siegel)

Roland Schraml, 1. Bürgermeister



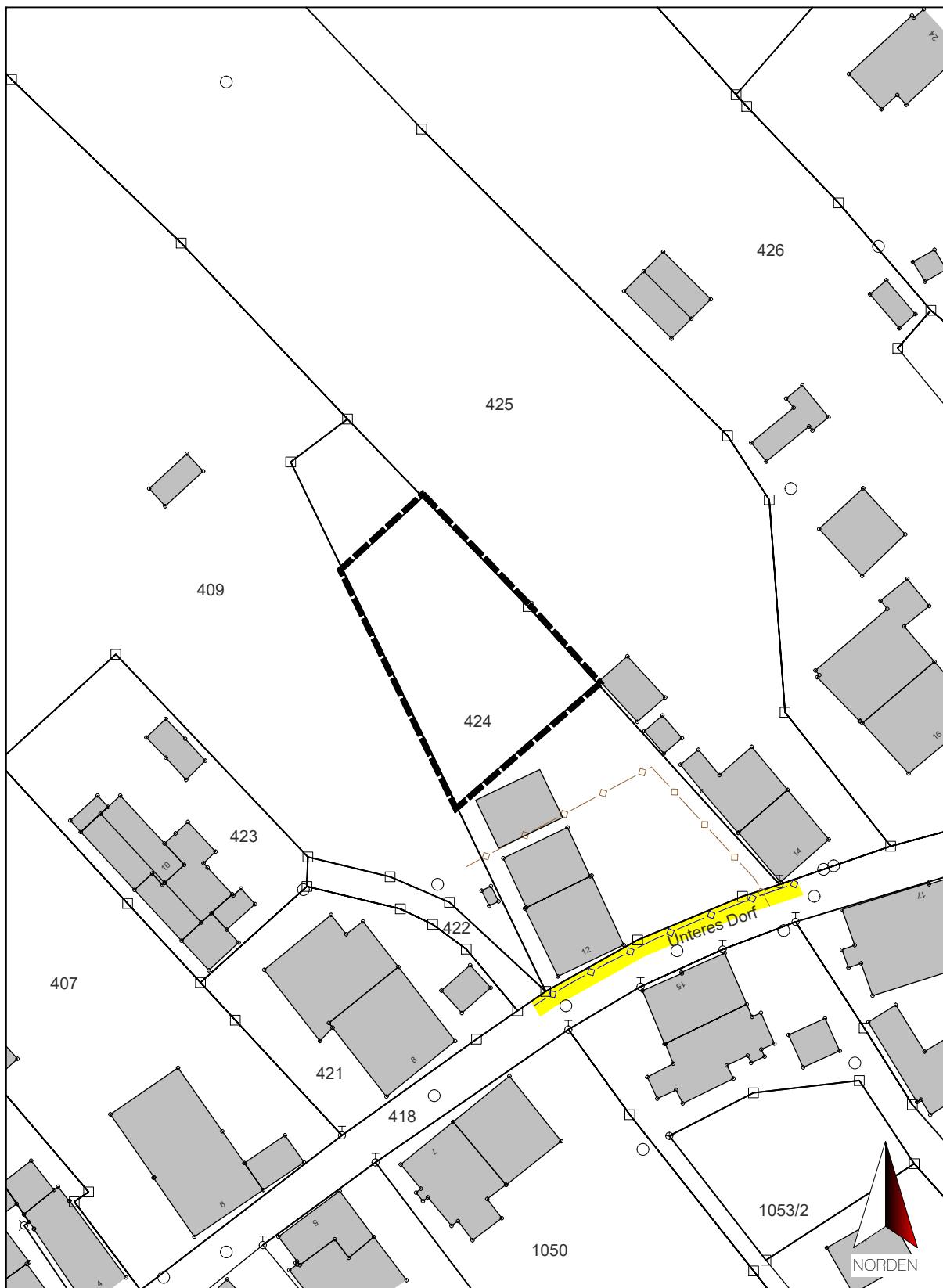
## D. Anlagen

|           |   |                |
|-----------|---|----------------|
| Anlage 1: | Lageplan vom 19.09.2025 mit Satzungsbereich         | M = 1 : 1.000  |
| Anlage 2: | Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet             | M = 1 : 2.000  |
| Anlage 3: | Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet | M = 1 : 5.000  |
| Anlage 4: | Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet | M = 1 : 25.000 |
| Anlage 5: | Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet             | M = 1 : 2.500  |



Anlage 1: Lageplan vom 19.09.2025 mit Satzungsbereich

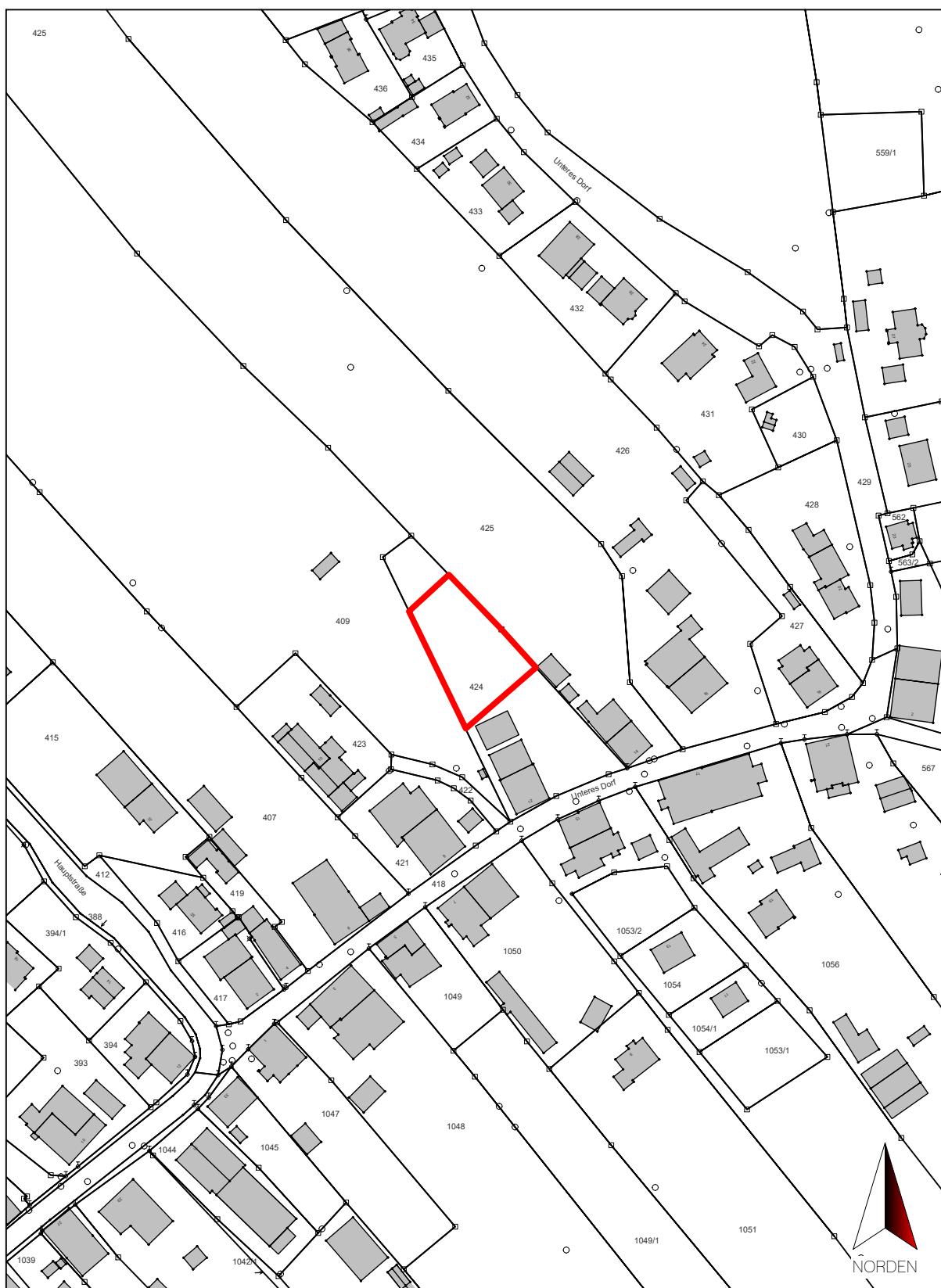
M = 1 : 1.000





Anlage 2: Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet

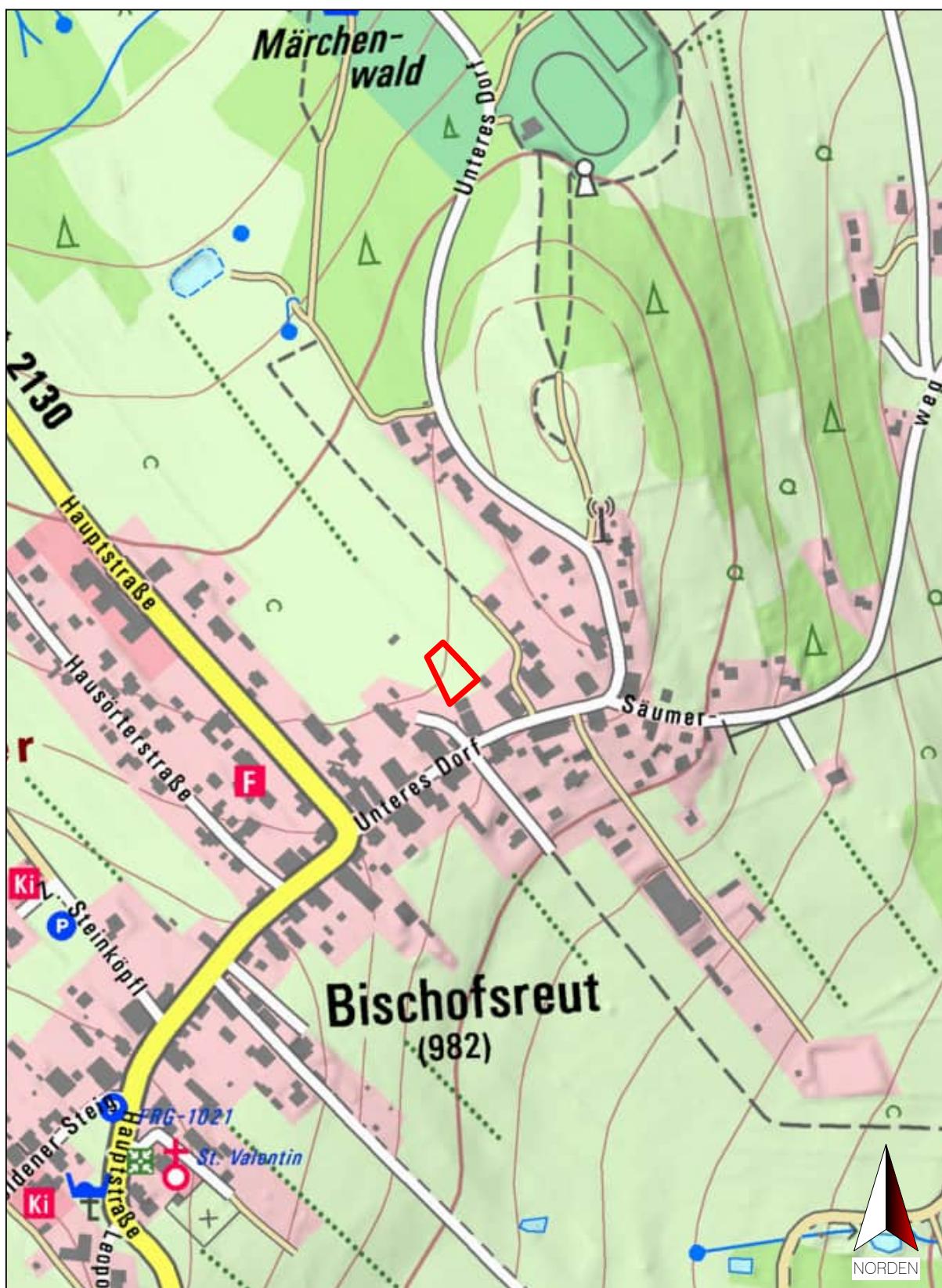
M = 1 : 2.000





Anlage 3: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

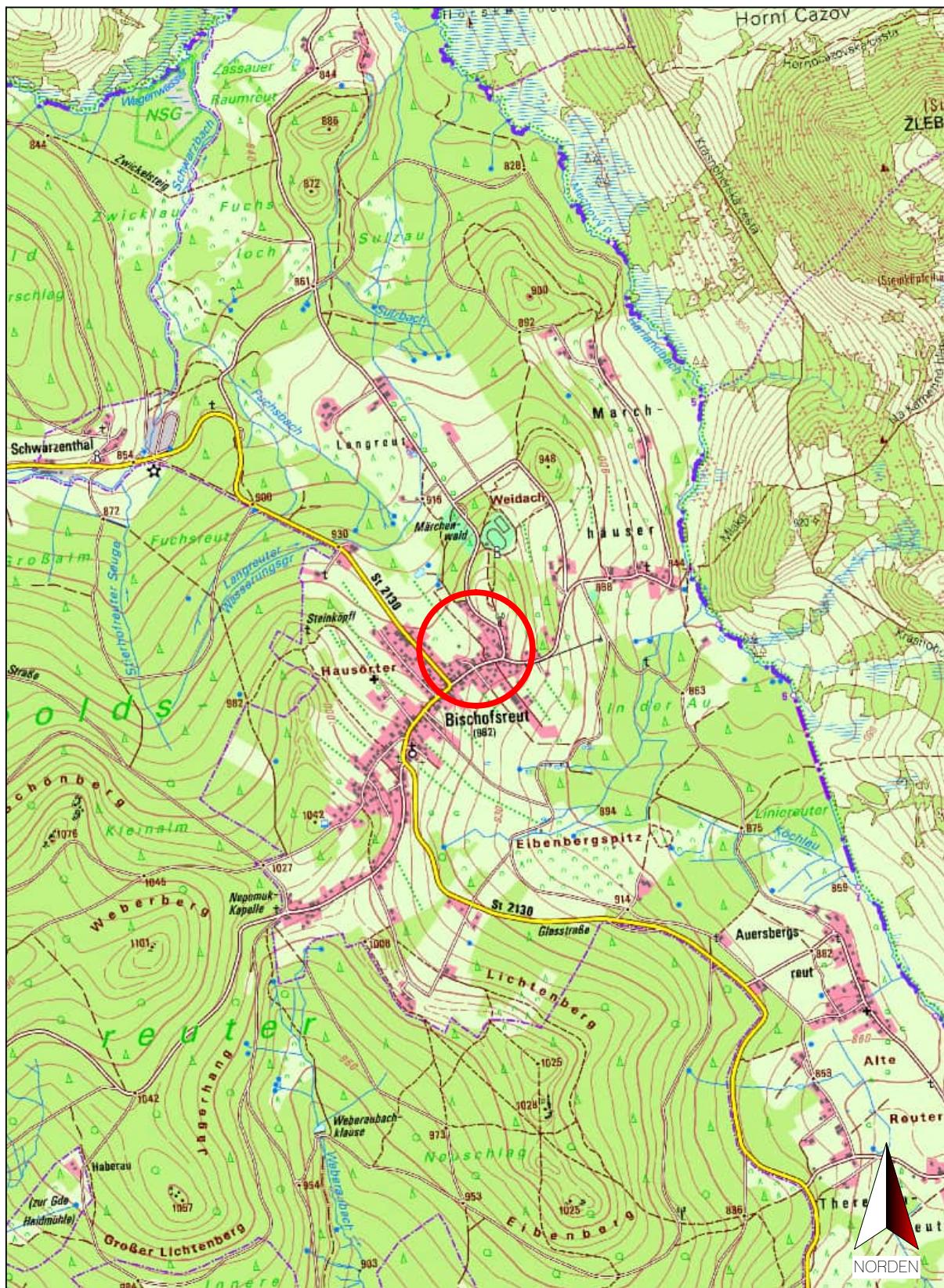
M = 1 : 5.000





Anlage 4: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 25.000





Anlage 5: Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 2.500

