

# BEBAUUNGSPLAN

## "GE PATERSDORF ERWEITERUNG I"

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
UND UMWELTBERICHT

GEMEINDE : PATERSDORF

LANDKREIS: REGEN

DIESER BEBAUUNGSPLAN UMFASST INSGESAMT 28 SEITEN

PLANUNG: ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbH  
ALLERSDORF 26 Marktplatz 10  
94262 KOLLNBURG 94239 RUHMANNSFELDEN  
FON: 09929 95778-0 FON: 09929 95778-0  
FAX: 09929 95778-49 FAX: 09929 95778-99  
[info@arch-ing-weber.de](mailto:info@arch-ing-weber.de) [www.arch-ing-weber.de](http://www.arch-ing-weber.de)

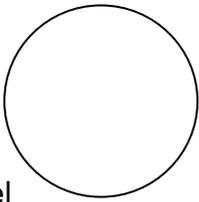
**INHALT :**

Blatt

1.)	VERFAHREN	3
2.)	ÜBERSICHTSPLÄNE	4
3.)	BEBAUUNGSPLAN	5
4.)	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	6
5.)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	11
6.)	PLANLICHE FESTSETZUNGEN	15
7.)	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	17
8.)	ÖKOLOGISCHE HINWEISE	20
9.)	UMWELTBERICHT	21

Abkürzungen:	BBPL	= Bebauungsplan
	FNPL	= Flächennutzungsplan
	BayBO	= Bayerische Bauordnung
	BauNVO	= Baunutzungsverordnung
	BNatSchG	= Bundesnaturschutzgesetz
	FFOK	= Fussboden-Fertigoberkante

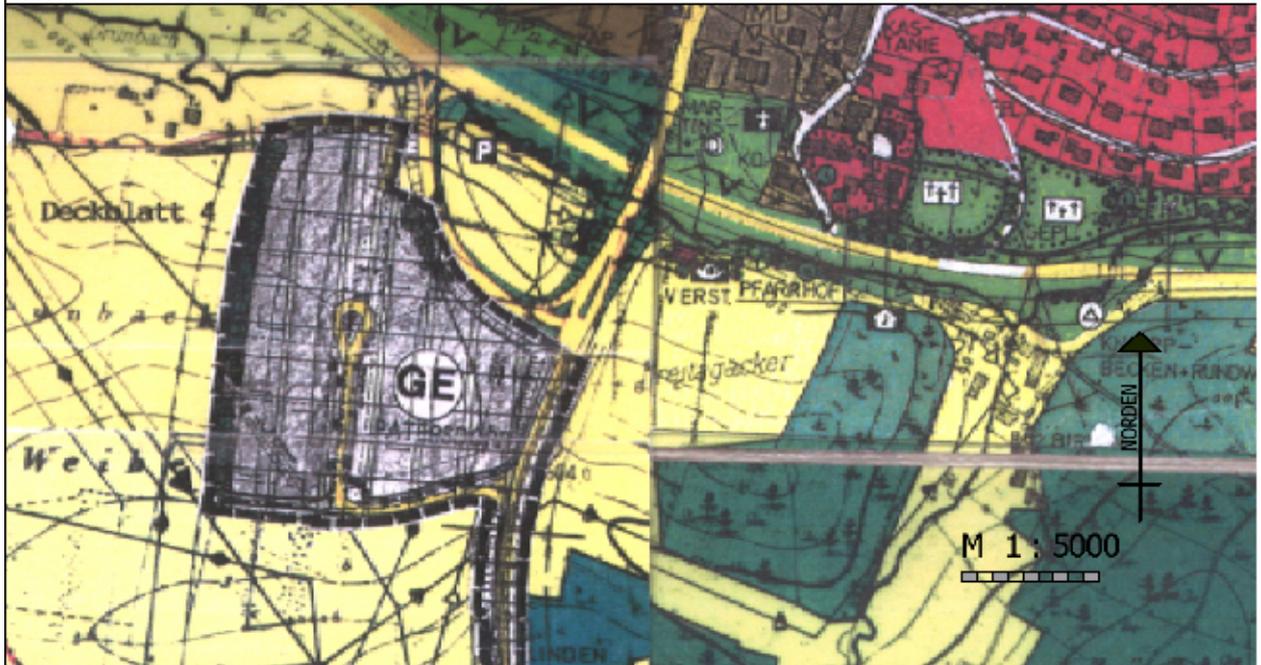
**1. Verfahren**

01	Der Gemeinderat Patersdorf hat in seiner Sitzung am 19.01.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "GE PATERSDORF – ERWEITERUNG I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
02	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes "GE PATERSDORF – ERWEITERUNG I" hat in der Zeit vom 24.09.2018 bis 24.10.2018 stattgefunden.
03	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes "GE PATERSDORF – ERWEITERUNG I" hat in der Zeit vom 07.09.2018 bis 24.10.2018 stattgefunden.
04	Der Gemeinderat Patersdorf hat am 31.01.2019 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan "GE PATERSDORF – ERWEITERUNG I" gefasst.
05	Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "GE PATERSDORF – ERWEITERUNG I" wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
06	Der Entwurf des Bebauungsplanes "GE PATERSDORF – ERWEITERUNG I" wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
07	Die Gemeinde Patersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan "GE PATERSDORF – ERWEITERUNG I" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
08	Der Bebauungsplan "GE PATERSDORF – ERWEITERUNG I" wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
09	<p>Patersdorf, den .....</p> <p>Gemeinde Patersdorf:</p> <p style="text-align: center;">D i e t l</p> <p>Erster Bürgermeister</p> <div style="text-align: right; margin-right: 50px;">         Siegel     </div>
10	<p>Planungsablauf</p> <p>Entwurfssfassung : Allersdorf, 24.08.2018</p> <p>Fassung Billigung : Allersdorf, 31.01.2019</p> <p>Planfassung : Allersdorf, ..... 2019</p> <p>Planung :</p> <div style="text-align: right; margin-right: 50px;">  </div>

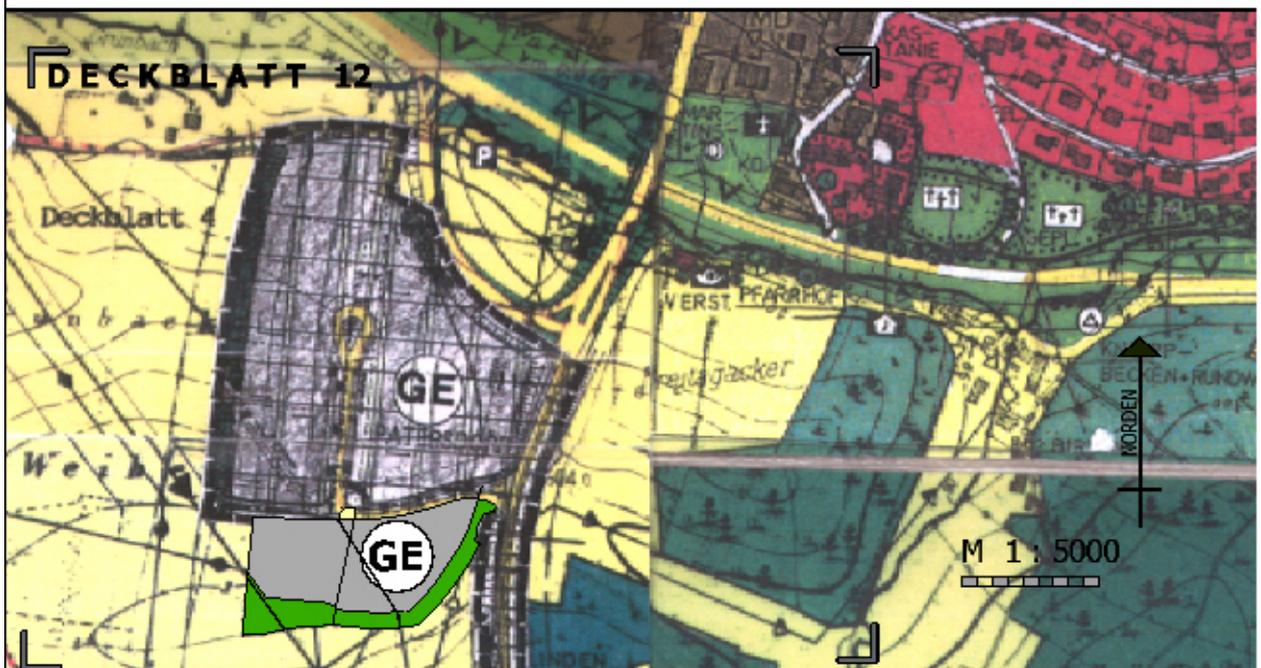
## 2. Übersichtspläne

### 2.1. Auszug Flächennutzungsplan Patersdorf - Deckblatt Nr. 12 M 1:5000

#### RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

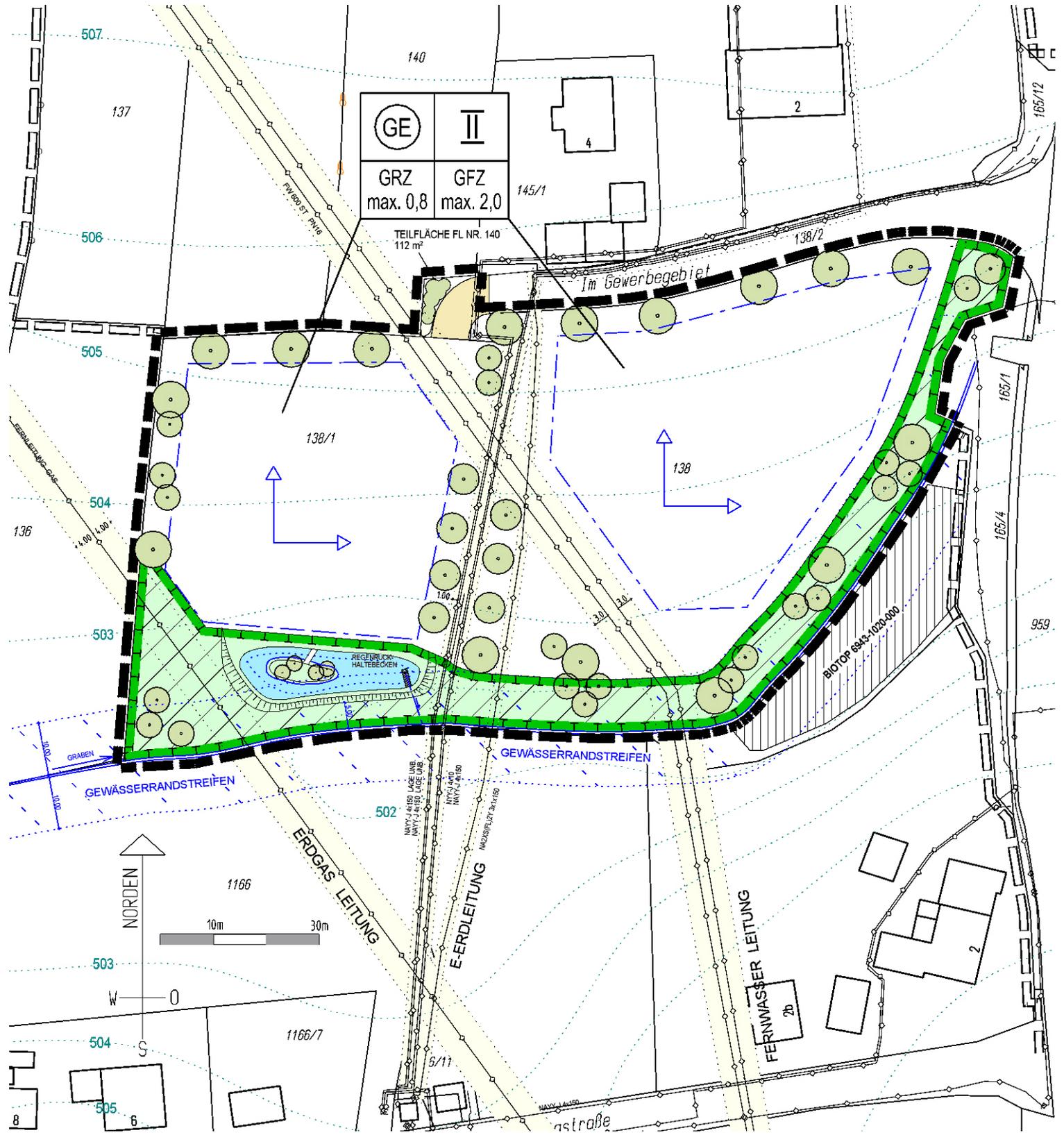


#### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DECKBLATT NR. 12



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Bebauungsplan "GE PATERSDORF ERWEITERUNG I"  
 Patersdorf M 1:1000



## 4. Begründung zum Bebauungsplan

### 4.1 Planungsanlass / Begründung:

Nach der Ausweisung des Gewerbegebietes GE-Patersdorf im Jahre 1995 war eine Weiterentwicklung aufgrund fehlender bebaubarer Anschlussflächen an die Gewerbegebietsfläche gehemmt. In mehreren Anläufen wurde versucht diese Neufächen für eine GE-Gebietserweiterung weiter entwickeln zu können. So erfolgte der Aufstellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 12 zum Flächennutzungsplan und zu dem Bebauungsplan GE Patersdorf – Erweiterung I bereits vor sechs Jahren.

Die Nachfrage nach bebaubaren Gewerbegebietsflächen hat sich in Patersdorf durch die mittlerweile umgebaute Kreuzung der Bundesstrassen B85 und B11 mit einem Kreisverkehr gesteigert. Dies betrifft auch das GE – Patersdorf, das mit diesem Deckblatt nach Süden erweitert werden soll.

Begründet ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit:

- der deutlich erkennbaren Nachfrage nach Gewerbegebietsflächen in Patersdorf,
- der Lage der Erweiterungsflächen im direkten Anschluss des bereits bestehenden Gewerbegebietes,
- dem Vorhandensein einer geordneten Erschliessung,
- der vorhandenen verkehrstechnischen Anbindung mit einer für Gewerbegebiete ausgelegten Erschliessungsstrasse mit direktem Anschluss an die Bundesstrasse B11,
- dem Ziel, die städtebauliche Ordnung im bestehenden Gewerbegebiet in den geplanten Erweiterungsflächen weiterzuführen,
- die Auswirkungen der Neubebauung mit dem Landverbrauch auf das Landschaftsbild und auf den negativen Einfluss auf den Menschen und die Natur mit dem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet so gering und unauffällig wie möglich zu gestalten,
- der ökologischen Geringwertigkeit der Erweiterungsfläche - ausgeräumte landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen,
- dem damit möglichen Ausgleich der überplanten Bauflächen im Geltungsbereich des Deckblattes umzusetzen
- der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem geänderten Flächennutzungsplan

## 4.2 Planungsgrundlagen:

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Patersdorf, vom 24.05.1985, geändert mit Deckblatt Nr. 12  
→ siehe Ziff. 2.1
- der Landschaftsplan der Gemeinde Patersdorf
- Auszüge aus der digitalen Flurkarte und Luftbilder (bayernviewer) des Vermessungsamtes Freyung, Aussenstelle Zwiesel

## 4.2 Beschreibung des Baugebietes:

### 4.2.1 Lage/Zuschnitt/Umgebung:

Die überplante Fläche des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet. Die Erweiterungsfläche reicht bis an den wasserführenden Graben entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches dieses BBPL. Mit der geplanten Lage der Ausgleichsflächen entlang des Grabens und an der Westseite der Erweiterungsfläche sollen dieser Rand und teilweise der Südrand der neuen Gewerbegebietsfläche eingegrünt werden. Die baulich nutzbaren neuen Gewerbegebietsflächen schliessen damit an den nördlichen Bereich mit den Erschliessungsflächen an.

Entlang des Südrandes besteht der 10 m breite Streifen, der die Überschwemmungsfläche des wasserführenden Grabens darstellt.

Am Nordrand des Geltungsbereiches wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein ca. 6,5 m breiter Grundstücksstreifen als Bedarfsfläche für die Erschliessung des westlichen Hinterliegervorgehalten.

In der Südostecke des Geltungsbereiches wird ein Flächenbereich mit 680 m<sup>2</sup> für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens freigehalten, der in dem der Abfluss des Oberflächenwassers des Geltungsbereiches und weiterer Flächen im bestehenden Gewerbegebiet zurückhalten werden soll.

Den Geltungsbereich des Bebauungsplanes queren in der Südwestecke die Ferngasleitung und in der Nordostecke die Doppelleitung der des Fernwassernetzes (Waldwasser). Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches sind erdverkabelte überörtliche Stromleitungen vorhanden. Vorgegebene Schutzstreifen sind beidseits der Leitungstrassen von der baulichen Nutzung freizuhalten.

#### 4.2.2. Vorhandene Nutzung:

Die überplanten unbebauten Flächen sind bisher ausschliesslich als landwirtschaftlich genutzte Intensivgrünflächen genutzt. Die südlichen Anschlussflächen stellen Nasswiesen neben dem wasserführenden Graben dar.

#### 4.2.3 Betroffene Grundstücke:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE PATERSDORF – ERWEITERUNG I“ umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Patersdorf:

<u>Fl.Nr.</u>	<u>Eigentumsart/Nutzung</u>	<u>Grundstücksteifläche m<sup>2</sup></u>
138/1	Privateigentum-Intensivgrünland	4.849
138	Privateigentum-Intensivgrünland	6.727
140	Teilfläche Privateigentum unbebaute GE-Parzelle	112
Gesamtfläche BBPL „GE PATERSDORF – ERWEIT. I“		11.688

#### 4.2.4 Biotop:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine kartierten Biotop oder sonstige Schutzgebiete.

#### 4.2.5 Geländebeschreibung:

Die derzeitigen Grünlandflächen zeigen Hangneigungen von 1% bis 4% auf. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 502 - 505 m ü.N.N.

Die gesamte Fläche wird seit Jahrzehnten im Zusammenhang mit den westlich anschliessenden Landwirtschaftsflächen als Grünland intensiv genutzt.

Entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches schliesst durchgehend ein wasserführender Graben an, der nach Osten abläuft.

#### 4.2.6 Ökologische Ausgleichsmassnahmen:

Der durch die Wohngebietsausweisung notwendige Eingriff in die Natur wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht und bewertet. Aufgrund des Flächenverbrauches durch notwendige Überbauungen sind Ausgleichsmassnahmen nach den gültigen Naturschutzgesetzen erforderlich.

#### 4.2.7 Erschliessung Sparten:

##### Verkehrerschliessung:

Die neu geplanten westlichen Gewerbegebietsflächen werden von der bestehenden Erschliessungsstrasse mit einer vorhandenen Ausbaubreite von ca. 6,50 m analog angebunden. Die ursprünglich geplante Weiterführung dieser Erschliessungsstrasse nach Westen kann nicht umgesetzt werden. Stattdessen erfolgt für den westlichen Teil der neuen Gewerbegebietsfläche ein direkter, abbiegender Strassenanschluss an das Ende der vorhandenen Erschliessungsstrasse. Die östliche Bau-parzelle kann von der vorhandenen Erschliessungsstrasse aus angefahren werden.

Fussläufige Anbindungen des Gewerbegebietes an den weit entfernten Ortskern sind nicht vorgesehen.

##### Oberflächenwasser:

Das gesammelte Dachflächen- und Oberflächenwasser wird gesammelt und kontrolliert in den wasserführenden Graben, der entlang dem Südrand der Erweiterungsfläche verläuft, eingeleitet. Für den Geltungsbe-reich (Fl.Nr. 138/1) und für das überschüssige, anfallende Oberflächenwasser aus dem südlichen Bereich des bestehenden Gewerbegebietes ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Die derzeit projektierte Grösse ist mit einer Anstauhöhe von max 1,20 m, einem max. Fassungsvermögen von 250 m<sup>3</sup> und einer mittleren Wasserstandsfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> geplant. Das Becken ist mit einem Abstand von 5 m vom wasserführenden Graben im Gewässerrandstreifen geplant. Der Abstand zum Fliessgewässer erübrigt einen zusätzlichen Retensiionsraum.

##### Fliessgewässer:

Für den wasserführenden Graben entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches ist ein beidseitiger Schutzbereich von je 10 m Tiefe als Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesem Bereich ist im Geltungsbereich des BBPL die ökologische Ausgleichsfläche vorgesehen.

##### Schmutzwasser:

Anfallende Abwässer werden gesammelt und in das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Patersdorf eingeleitet.

##### Trink- / Löschwasser:

Zur Trinkwasserversorgung wird das gemeindliche Versorgungsnetz erweitert. Zugleich wird das Löschwassernetz nach Vorgabe der Kreisbrandinspektion ausgelegt.

noch Erschliessung /Sparten:

Ferngas:

Das Ferngasnetz der Trasse Burglengenfeld – Frauenau quert den Geltungsbereich des BBPl an der Südwestspitze. Im Leitungsbereich wird beidseits ein Schutzstreifen von je 4,0 m von jeglicher Bebauung freigehalten. Der Schutzstreifen liegt im Bereich der ökologischen Ausgleichsfläche.

Fernwasser:

Die Fernwasserleitung der Wasserversorgung Bayerischer Wald quert die Nordostecke des Geltungsbereiches. Im Leitungsbereich der Doppelleitung wird beidseits ein Schutzstreifen von je 3,0 m von jeglicher Bebauung freigehalten.

Stromversorgung:

Entlang des Ostgrenze des Geltungsbereiches des geplanten GE-Gebietes verlaufen in Nord-Südrichtung drei Erdkabel-Stromversorgungstrassen. Die Schutzstreifen werden nach den Vorgaben der Versorgungsunternehmen von jeglicher baulichen Nutzung freigehalten.

Telekommunikations-/Breitbandversorgung:

Im Erweiterungsgebiet des GE-Gebietes sind keine vorhandenen Anlagen bekannt. Die im bestehenden Gewerbegebiet vorhandenen Einrichtungen werden erweitert.

#### 4.2.8 Flächen und Daten:

Fläche des Geltungsbereiches:

Alle Flächen entstammen Katasterauszügen des Vermessungsamtes Freyung, bzw. wurden elektronisch aus den digitalen Flurkarten ermittelt.

GE – Gebietsfläche – Baufenster	
+ nicht überbaubare Flächen	7.188 m <sup>2</sup>
Zufahrt (Fl.Nr. 140)	112 m <sup>2</sup>
<u>Ausgleichfläche Westen + Süden + Osten</u>	<u>4.388 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche Geltungsbereich	
BBPL GE Patersdorf – Erweiterung I	11.688 m <sup>2</sup>

## 5. Textliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung:



GE - Gewerbegebiet  
nach § 8 Abs. (1), Abs. (2) Nr. 1, 2 und 4  
und Abs. (3) Nr. 1 und 2<sup>1</sup>  
unzulässig sind reine Lagerplatznutzungen,  
Schrottplätze, Autoverwertungen, o.ä.

### 5.2 Mass der baulichen Nutzung:

II = max. 2 Vollgeschosse  
Nebengebäude eingeschossig

GRZ 0,8 = max. Grundflächenzahl  
je Parzelle: 0,8

GFZ 2,0 = max. Geschossflächenzahl  
je Parzelle: 2,0

### 5.3 Bauweise:

o = offen

### 5.4 Grundstücksgrößen:

Mindest-  
Grundstücksgrösse = 1.000 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

## 5.5 Gestaltung der baulichen Anlagen:

### 5.5.1 Gebäude:

Die Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an den Vorgaben im bestehenden Gewerbegebiet GE-Patersdorf.

Gliederung:	max. Baukörperlänge 25 m, längere Gebäudefluchten sind durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern
Dachformen:	Satteldächer 12° bis 25° Dachneigung Pulldächer 12° bis 21° Dachneigung Walmdächer 12° bis 21° Dachneigung
Wandhöhen:	max. 7,50 m talseits ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand / Dachfläche aussen
Firsthöhen:	max. 8,50 m talseits ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand / Dachfläche aussen
Dachdeckung:	naturrote Ziegel- / Dachplatten-Deckungen Metalldeckungen, nicht glänzend
Aussenwandbekleidungen:	Putzflächen gestrichen Metallflächen nicht glänzend Holzprofilbekleidungen
Dachüberstände: Ortgang:	mind. 0,50 m – max. 1,20 m Überstand mind. 0,40 m –max. 1,20 m
Sockel:	geputzte Sockelflächen Sichtbetonsockel
Anbauten:	untergeordnete Anbauten sind in Formgebung und Materialien den Hauptgebäuden anzupassen

### 5.5.2 Befestigte Flächen:

Zufahrten:	Asphaltbeläge (Schwarzdecken) Betonpflasterbeläge
Zugänge:	Granit- oder Betonsteinpflaster, naturfarben
Lagerflächen/ Kfz-Stellplätze:	wasserdurchlässige Beläge, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.
Einfassungen:	Granit-Einzeiler- oder Granitbordeinfassungen

### 5.5.3 Höhenlage/Gelände:

Notwendige Geländeböschungen dürfen bis

- zu einem Höhenunterschied von max. 90 cm,
- und bis zu einer Neigung von 21° Grad Neigung (= ca. 1: 2,5) hergestellt werden.

Senkrechte Stützmauern und geschichtete Beton-Fertigteil-Füllsteinwände sind unzulässig.  
Notwendige Stützmauern sind als abgestufte Trockenmauern mit einer flächigen Rankbegrünung bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

### 5.5.4 Einfriedungen:

Einfriedungen: durchsichtige, graue Maschendrahtzäune ohne Sockel an den Strassenseiten, max. h= 2,00 m, Bodenabstand mind. 10 cm  
Abstand Zaun /Strassen: mind. 1,50 m  
Abstand Zaun/ landwirtschaftlichen Nutzflächen : mind. 0,5 m

## **5.6 Duldungspflichten:**

### **5.6.1 Duldungspflicht privater und öffentlicher Pflanzungen:**

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmassnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind einschliesslich Ihrer Einflüsse auf die Privatgrundstücke zu dulden.

### **5.6.2 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:**

Die durch ordnungsgemässe Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

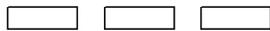
- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von zugelassenen Pflanzenschutzmitteln.
- Staubimmissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
- Lärmimmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen, einschliesslich dem notwendigen Nutzverkehrsaufkommen

## 6. Planliche Festsetzungen

### 6.1 Geltungsbereich:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

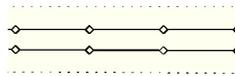


Geltungsbereich bestehender Baugebiete

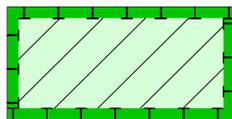
### 6.2 Verkehrsflächen



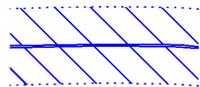
Öffentliche Verkehrsfläche



unterirdische Ver- und Entsorgungsleitung mit Angabe der Schutzstreifen



Ökologische Ausgleichsfläche  
= Fläche zur Pflege und Entwicklung  
von Natur und Landschaft



Gewässerrandstreifen des best.  
Grabens

### 6.3 Art und Mass der baulichen Nutzung:

6.3.1

GE	II
GRZ max. 0,8	GFZ max. 2,0

Gewerbegebiet | 2 Vollgeschosse

GRZ max. 0,8 | GFZ max. 2,0

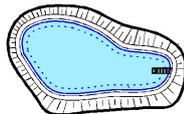
Siehe auch Ziff. 5.1 - 5.3 !

6.3.2



vorgeschrieben Firstrichtungen

6.3.3



Regenrückhaltebecken

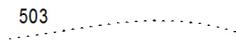
6.3.4



Baugrenze

### 6.4. Planliche Hinweise

6.4.1



Höhenlinie

6.4.2

137

Flurstück Nummern

## 7. Grünordnerische Festsetzungen

### 7.1 Grünflächen, Begrünung:

#### 7.1.1



zu pflanzende Bäume nach Liste 1  
allgemeine Begrünung in privaten  
Grünflächen und als Haus- und  
Obstbäume;  
die im BBPL dargestellten Standorte  
der Bäume werden empfohlen

Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen:

- Eingrünungen-Gewächse bis 2 m Wuchshöhe: mind. 0,5 m
- Eingrünungen-Gewächse über 2 m Wuchshöhe: mind. 2,0 m
- Baumpflanzungen: mind. 4,0 m

#### 7.1.2

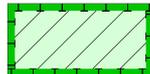


zu pflanzende Sträucher nach Listen 2+ 3  
allgemeine Begrünung in privaten  
Grünflächen  
die im BBPL dargestellten Standorte  
der Bäume werden empfohlen

Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen:

- Eingrünungen-Gewächse bis 2 m Wuchshöhe: mind. 0,5 m
- Eingrünungen-Gewächse über 2 m Wuchshöhe: mind. 2,0 m

#### 7.1.3



= ökologische Ausgleichsfläche  
Umwandlung Intensivgrünland in  
Extensivgrünland / Streuobstwiesen

Pflegekonzept Extensivierung:

- Ausmagerung der Intensivgrünlandflächen mit 2-maliger Mahd / Jahr in den ersten 5 Jahren, dann 1 Mahd / Jahr;
- ab 5. Jahr nur 1 Mahd / Jahr
- Erstschnitt nicht vor 01.07. des Jahres
- Entfernen des Mähgutes
- Keine Düngung und kein Pestizideinsatz

Die extensivierte Grünlandfläche soll bepflanzt werden mit:

- Bepflanzung mit einheimischen Obstbäumen in Gruppen,  
Pflanzabstand 4 – 10 m  
Obstbäume STU 12/3xV

## 7.2 Positive Pflanzlisten:

- 7.2.1 Liste 1:** **Bäume - autochthones Pflanzgut:**  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
Tilia cordata - Winter-Linde  
Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
Ulmus glabra - Berg-Ulme  
Fraxinus excelsior - Esche  
- mind. Hochstamm H, STU 14 - 16 cm,  
- mind. 3 x verpflanzt, mit Ballierung
- Einheimische Obstgehölze:  
Hochstämme Apfel, Zwetschge, Birne,  
Kirsche, Quitte  
- mind. Hochstamm H, STU 10 - 12 cm,  
- mind. 3 x verpflanzt, mit Ballierung
- 7.2.2 Liste 2:** **Leitgehölze - autochthones Pflanzgut:**  
für Strauchgruppen in privaten Grünflächen  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Betula pendula - Sandbirke  
Alnus glutinosa - Schwarzerle  
- Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe ab 100 cm
- 7.2.3 Liste 3:** **Sträucher - autochthones Pflanzgut:**  
Rosa Canina - Hundsrose  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Corn. sanguinea - Roter Hartriegel  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Coryllus avellana - Hasel  
Prunus spinosa - Schlehe
- Sträucher in Gruppen mit  
- mind. 2 x verpflanzt, 4 Triebe,  
Höhe 60 - 100 cm

### **7.3. Nicht zulässige Pflanzenarten:**

**7.3.1** Bepflanzungen im öffentlichen Bereich unterliegen der Pflanzliste des Bundesgesundheitsministeriums und des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Liste giftiger Pflanzarten des Bundesministeriums für Jugend, Familien und Gesundheit vom 10.03.1995, MABL 1976, S. 574, ist Bestandteil der Negativliste für den öffentlichen Bereich.

#### **7.3.2** Negativliste:

Alle nicht heimischen Koniferen-Arten (z.B. Scheinzypressen, Thujen, Blaufichten, etc.).  
Alle Hänge-, Krüppel- und buntlaubigen Formen natürlich wachsender Gehölze.

### **7.4 Pflanzgebote:**

**7.4.1** Je Grundstück ist mindestens ein Hausbaum aus Liste 1 zu pflanzen.

**7.4.2** Freie Grünflächen sind als natürliche Blumenwiesen mit Region-Saatgut (Herkunftsregion 19) anzulegen.

**7.4.3** Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

## 8. Ökologische Hinweise

### 8.1 Baukörperausbildungen:

Einfache Gebäudeformen haben weniger Wärmeverlust als Gebäude mit Vor- und Rücksprüngen.

Damit wenig Wärme verloren geht, sollten die Flächen der Außenwände und der Dachflächen im Verhältnis zum umbauten Raum eines Gebäudes gering sein.

### 8.2 Alternativer Energieeinsatz:

Empfohlen wird:

- Solare Brauchwassererwärmung mit Kollektoren auf Dachflächen, im Garten oder an Balkonbrüstungen,
- Wärmerückgewinnung durch Zwangsentlüftung,
- Wärmerückgewinnung durch Wärmepumpen,
- Auslegen von geeigneten Wand- und Dachflächen mit Photovoltaik - Solarstromzellen zur Stromgewinnung für den Eigenverbrauch und zur Netzeinspeisung,
- Erhöhter Wärmeschutz durch optimierte Wärmedämm-Massnahmen, mind. nach Niedrigenergiehausstandard,
- Einsatz von energiesparenden Strassenbeleuchtungen mit geringer Anlockwirkung auf Insekten

## **9. Umweltbericht**

### **9.1 Einleitung**

#### **9.1.1 Rechtliche Grundlagen**

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.7.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

#### **9.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Die überplante Fläche des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet. Die Erweiterungsfläche reicht bis an den wasserführenden Graben entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches dieses BBPL. Mit der geplanten Lage der Ausgleichsflächen entlang des Grabens und an der West- und Ostseite der Erweiterungsfläche sollen diese Ränder der neuen Gewerbegebietsfläche eingegrünt werden. Die baulich nutzbaren neuen Gewerbegebietsflächen schliessen damit an den nördlichen Bereich mit den Erschliessungsflächen an.

Entlang des Südrandes besteht der 10 m breite Schutzstreifen, der den Gewässerrandstreifen des wasserführenden Grabens darstellt. Innerhalb des nördlich des Grabens gelegenen Gewässerrandstreifen ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen, in dem der Abfluss des Oberflächenwassers des Geltungsbereiches und weiterer Flächen im bestehenden Gewerbegebiet zurückhalten werden soll.

Den Geltungsbereich des Bebauungsplanes queren in der Südwestecke die Ferngasleitung und in der Nordostecke die Doppelleitung der des Fernwassernetzes (Waldwasser). Etwa mittig im Geltungsbereich sind erdverkabelte überörtliche Stromleitungen in Nord-Süd-Richtung vorhanden. Vorgegebene Schutzstreifen sind beidseits der Leitungstrassen von der baulichen Nutzung freizuhalten.

#### **9.1.3 Inhalt und Ziele der Bebauungsplanaufstellung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Ausweisung der möglichen Gewerbegebietsflächen ermöglicht werden, um der konkreten Nachfrage nach diesen Gewerbeflächen nachkommen zu können.

#### 9.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes, des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und des Arten- und Biotopschutzprogramms berücksichtigt.

##### **Regionalplan:**

Der Regionalplan macht keine besonderen Aussagen in Bezug auf die überplanten Flächen.

##### **Flächennutzungs- und Landschaftsplan:**

Der mit Deckblatt Nr. 12 geänderte Flächennutzungsplan stellt die überplante Fläche als Gewerbegebietsfläche dar.

Der Landschaftsplan macht folgende Aussage in Bezug auf die geplante Gewerbegebietsfläche:

- Grünlandfläche

##### **Arten- und Biotopschutzprogramm**

Die ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen liegen ausserhalb kartierter Biotope und Artenschutzgebieten.

##### **Klimaschutz:**

Mit Inkrafttreten der Klimaschutznovelle müssen Bauleitpläne Aussagen zum Klimaschutz treffen. Dieses Ziel wurde auch in § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches integriert.

Die Erweiterungsflächen lassen keine erheblichen, nach aussen wirkenden Klimaeinflüsse erwarten. Die bereits bestehenden Einflüsse auf das Klima aus den bereits bebauten Gewerbegebietsflächen werden in Bezug auf das Kleinklima leicht verstärkt.

## 9.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschliesslich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden:

- geringe,
- mittlere und
- hohe Erheblichkeit.

### 9.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei der Erweiterungsfläche handelt es um intensiv genutzte Grünlandflächen. Im Südwesten schliesst an den Geltungsbereich ein kartiertes Biotop an. Einträge in der Artenschutzkartierung sind im Geltungsbereich und auch im Umfeld nicht vorhanden. Wegen der ausgeräumten Nutzflächen sind nur wenige Lebensräume für Tiere und eine verminderte Zahl an Pflanzenarten vorhanden. Aufgrund dieser Lebensraumausstattung der Erweiterungsfläche sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG auszuschliessen.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** sind insgesamt als **gering** einzustufen.

### 9.2.2 Schutzgut Boden

Unter den langfristig landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen sind vermutlich Braunerde aus Schluff und Schluffton (Lösslehm) anzutreffen. Diese Bodentypen sind durch die intensive Grünlandnutzung überdüngt und damit in ihrer Pufferfunktion vorbelastet. Die Wasserrückhaltefähigkeit ist hoch und der Nitrat- und Schwermetallrückhalt als mittel einzustufen.

Die Auswirkungen aus der Umnutzung auf das **Schutzgut Boden** sind als **mittel** einzustufen, da mit der Bebauung grossflächige Wasserrückhalteflächen entfallen werden, durch gestaltete Grünflächen um die Gebäude aber wieder Rückhalteflächen entstehen.

### 9.2.3 Schutzgut Wasser

Den südlichen Rand des Plangebiets stellt ein wasserführender Graben dar. Entlang dieses Grabens wird beidseitig ein 10 m tiefer Gewässerrandstreifen von der Bebauung oder sonstigen baulichen Nutzung freigehalten. In diesem Streifen ist die ökologische Ausgleichsfläche vorgesehen.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** sind deshalb als **gering** einzustufen.

#### 9.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet gehört zum Klimabezirk des Bayerischen Waldes. Dieser ist gekennzeichnet durch mäßig warme Sommer und kalte Winter. Die Witterung ist überwiegend feucht und kühl. Die Erweiterungsfläche liegt in einem leichten Talrand, der seicht zum wasserführenden Graben hin abfällt. Der Bereich hat keine Funktion auf das örtliche Klima oder auf örtliche Luftströme

Es sind **keine** Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima** zu erwarten.

#### 9.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Erweiterungsfläche liegt an einem leichten südorientierten Hang. Der überplante Bereich ist durch die Tallage aus Süden, Norden und Osten schwer einsehbar. Lediglich nach Westen ist der Bereich einsehbar, wird aber von den höher liegenden und damit dominierenden Bebauungen im bestehenden Gewerbegebiet überlagert.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Landschaftsbild** werden als **gering** eingestuft.

#### 9.2.6 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)

##### Lärm

Zur Abklärung der zulässigen Emissionskontingente wurde eine schalltechnische Begutachtung durch das Büro IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, durchgeführt. Dieses Gutachten mit Nr. 3190019 vom 28.01.2019 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Es resultiert daraus, dass Gewerbebetriebe, die mit ihren Betrieben und Anlagen die nachfolgenden Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten, zulässig sind.

Tags	- 6.00 – 22.00 Uhr	69 db(A)/m <sup>2</sup>
Nachts	- 22.00 – 6.00 Uhr	54 db(A)/m <sup>2</sup>

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5. Die Nachweise sind zu den Unterlagen zu den Einzelbaugenehmigungen der künftig geplanten Bauvorhaben mit vorzulegen. Das Gutachten ist von einer nach §29b BImSchG für den Schallschutz zugelassenen Messtelle abzugeben.

Das Emissionskontingent wurde so ausgelegt, dass nach DIN 18005 an den zutreffenden 5 Immissionspunkten die zulässigen Emissionen um 10 dB(A) unterschritten werden.

Auf das **Schutzgut Mensch (Lärm)** sind deshalb **keine** zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

### **Erholung**

Der Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes hat keine Erholungsfunktion für den Menschen

## **9.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Denkmäler sind im Umgriff der Planungsflächen nicht vorhanden. Sachgüter sind nicht betroffen.

Es sind **keine Auswirkungen** auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** feststellbar.

## **9.2.8 Wechselwirkungen**

Es sind keine, über die allgemein üblichen Wechselwirkungen (z.B. Bodenverlust → Lebensraumverlust) hinausgehenden, Besonderheiten feststellbar.

## **9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Ausweisung des Gewerbegebiets würde auf der Fläche weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung betrieben werden.

## **9.4 Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **9.4.1 Vermeidung und Verringerung**

Mit den Vorgaben aus den vorhandenen Gegebenheiten mit den

- nicht überbaubarer Gewässerrandstreifen entlang des wasserführenden Grabens,
- den querenden Versorgungsleitungen mit den dazugehörigen Schutzstreifen, die nicht überbaut werden dürfen, und
- vernachlässigbar geringen Erschliessungsaufwand

werden die geringen nachteiligen Auswirkungen aus der Baugebietserweiterung deutlich gemindert und zusätzliche negative Auswirkungen vermieden. Die randliche Eingrenzung des Erweiterungsgebietes mit den ökologischen Ausgleichsflächen ist als Verringerungs- und Minimierungseffekt zu bewerten.

### **9.4.2 Ausgleich**

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans herangezogen. Die Ermittlung der Kompensationsfaktoren erfolgt nach der Abb. 7 – Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ergänzte Fassung.

Das Erweiterungsgebiet kann dem Typ A – hoher Versiegelungsgrad (GRZ geplant mit 0,8) zugeordnet werden. Die Bewertung der Eingriffsfläche wird unterteilt in 3 Kategorien, und zwar

- Kategorie I : Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Kategorie II : Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Kategorie III : Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Es werden Tendenzen zum niedrigeren oder höheren Wert festgelegt.

Zusammenstellung:

	Intensivgrünland Kategorie / Faktorspan- ne	Tendenz nach Listen 1 a-c	Gewählter Faktor
Arten und Lebens- räume	Kat I / 0,3 – 0,6	zum oberen Wert	0,5
Boden	Kat II / 0,8 – 1,0	zum unteren Wert	0,8
Wasser	ohne Einfluss	-	-
Klima + Luft	Kat II / 0,8 – 1,0	zum untern Wert	0,8
Landschaftsbild	Kat I / 0,3 – 0,6	zum unteren Wert	0,3
		<b>Gesamtwertung</b>	<b>0,6</b>

Geplante Nutzung:

**Gewerbegebiet**

- Gemarkung: Patersdorf
- Grösse: 11.688 m<sup>2</sup>
- Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):  
< 0,8=Typ A (hoher Versiegelungsgrad)
- Bestand und Empfindlichkeitsstufe  
des Naturhaushaltes: Kategorie I-II
- gemittelter Ausgleichsfaktor: 0,6
- auszugleichende Fläche: 8.934 m<sup>2</sup>
- Erwarteter Ausgleichsbedarf: 5.360 m<sup>2</sup>

Vermeidungs- und Verringerungsmassnahmen:

- Baugebietsrandeingrünung mit ökologi-  
scher Ausgleichsfläche im Überschwem-  
mungsbereich und am West- und Nor-  
drandrand, sowie zwischen den Bauparzel-  
len
- Naturnahe Gestaltung und Bepflanzung  
des Regenrückhaltebeckens

Vorgesehener Ausgleich:

- ökologische Ausgleichsfläche im erweiter-  
ten nördlich des Grabens Gewässerrand-  
streifens und am Westrand des Geltungs-  
bereiches, einschl. Regenrückhaltebecken  
mit naturnaher Bepflanzung : 2.749 m<sup>2</sup>  
Anerkennungsfaktor für Streuobstwiese mit  
extensivierten Grünlandflächen : 2,0  
Rechnerische Ausgleichsfläche : 5.948 m<sup>2</sup>  
Die Erweiterungsfläche des Gewerbege-  
biets ist mit den geplanten Vermeidungs-  
und Verringerungsmassnahmen und den  
Anlagen der Ausgleichsmassnahmen aus-  
reichend ausgeglichen.

Pflegekonzept Extensivierung:

- Ausmagerung der Intensivgrünlandflächen mit 2-maliger Mahd / Jahr in den ersten 5 Jahren, dann 1 Mahd / Jahr;
- ab 5. Jahr nur 1 Mahd / Jahr
- Erstschnitt nicht vor 01.07. des Jahres
- Entfernen des Mähgutes
- Keine Düngung und kein Pestizideinsatz
- Bepflanzungen siehe Ziff. 7

### 9.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da der Bebauungsplan aus dem geänderten Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 12) entwickelt wurde, entfällt die Untersuchung alternativer Standorte.

### 9.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Leitfadens zur Eingriffsregelung auf Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung herangezogen.

Als Datengrundlage wurden der im betroffenen Gebiet rechtskräftig geänderte Flächennutzungsplan, sowie verschiedene Fachinformationen herangezogen.

### 9.7 Massnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der Umsetzung und Wirkung der festgesetzten baulichen und grünordnerischen Vorgaben aus dem BBPL obliegt der Gemeinde und ist durch ein Monitoring festzustellen.

### 9.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es werden 11.688 m<sup>2</sup> neue Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Die ökologischen Ausgleichsflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit 2.749 m<sup>2</sup> untergebracht.

aufgestellt: Allersdorf, 31.01.2019

ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE W E B E R  
PARTGMBB - S T A D T P L A N E R  
DIPL. ING. (FH) JOSEF - P. W E B E R  
ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG  
FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49  
e-mail: jpw@arch-ing-weber.de

