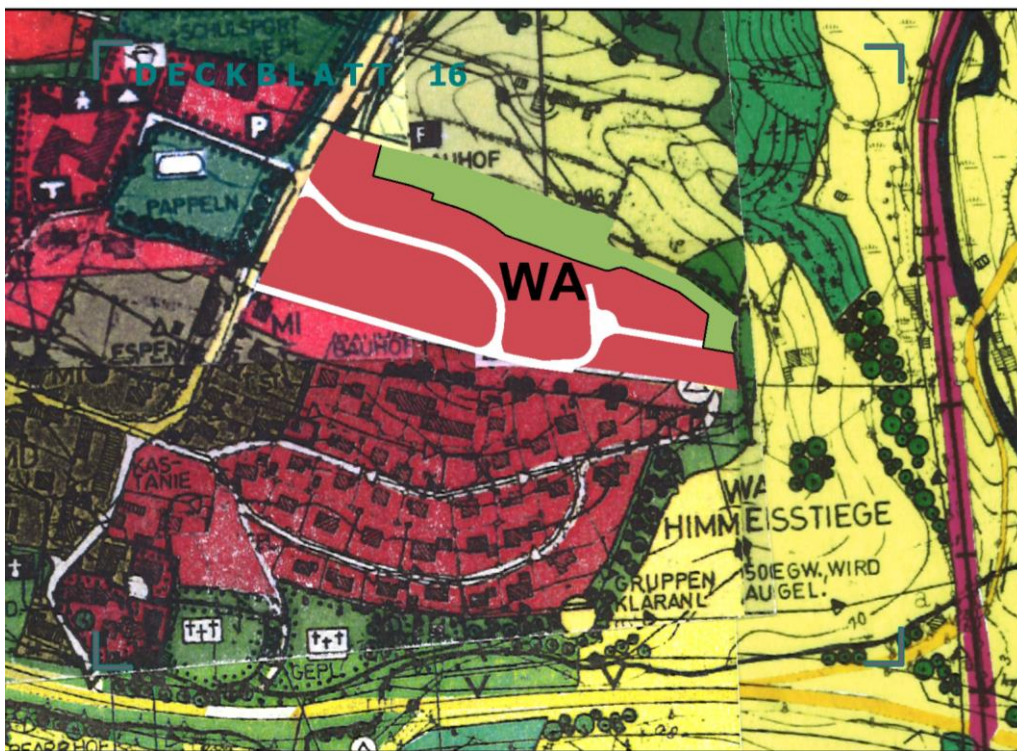


# DECKBLATT NR. 16 **WA – MARTERÄCKER ERWEITERUNG I**



## **ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE PATERSDORF**

LANDKREIS : REGEN

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

DIESES DECKBLATT UMFASST INSGESAMT 23 SEITEN

PLANUNG:

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbH

ALLERSDORF 26  
94262 KOLLNBURG  
FON: 09929 95778-0  
FAX: 09929 95778-49  
[info@arch-ing-weber.de](mailto:info@arch-ing-weber.de)

Marktplatz 10  
94239 RUHMANNFELDEN  
FON: 09929 95778-0  
FAX: 09929 95778-99  
[www.arch-ing-weber.de](http://www.arch-ing-weber.de)

## INHALT

Seite

1.)	DECKBLATT	3
2.)	ANLASS / BEGRÜNDUNG	5
3.)	PLANUNGSGRUNDLAGEN	7
4.)	ERLÄUTERUNG VORHABEN	8
5.)	UMWELTBERICHT	11

Abkürzungen: BBPL	=	Bebauungsplan
FNPL	=	Flächennutzungsplan
Fl.Nr.	=	Flurnummer
LEP	=	Landesentwicklungsprogramm
ha	=	Hektar
m <sup>2</sup>	=	Quadratmeter


# 1. DECKBLATT NR. 16 - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN PATERSDORF

## 1.1 Verfahrensablauf

Verfahren	Rechtsgrundlage	Datum/Frist
Rechtskraft Flächennutzungsplan	§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB	24.05.1985
Änderungsbeschluss Deckblatt	§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB	11.07.2019 25.02.2021
Bekanntmachung Änderungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	13.09.2019 26.02.2021
Bürgerbeteiligung Erörterungstermin	§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB	31.03.2021 - 30.04.2021
Fachstellenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB	23.03.2021 - 30.04.2021
Bedenken u. Anregungen, Beschluss	----	24.06.2021
Billigungs- u. Auslegungsbeschluss	----	07.10.2021
Bekanntmachung Auslegung	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	-
Benachrichtigung Fachstellen	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	
Bedenken u. Anregungen, Beschluss	----	
Feststellungsbeschluss	----	
Genehmigung Landratsamt Regen	§ 6 Abs. 1 BauGB	
Rechtskraft Deckblatt	§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB	

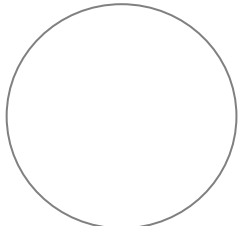
Bestandsaufnahme :	07/2019
Entwurf 1 :	12.02.2021
Entwurf 2 :	07.10.2021
Planfassung :	

ARCHITEKT + BERATENDE  
 INGENIEURE W E B E R  
 PARTGMBB



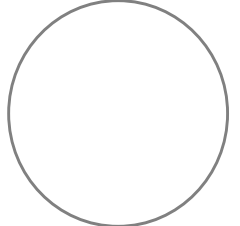
ARCHITEKTEN  
 INGENIEURE  
 W E B E R

Gemeinde Patersdorf



-----  
 - Muhr -  
 1. Bürgermeister

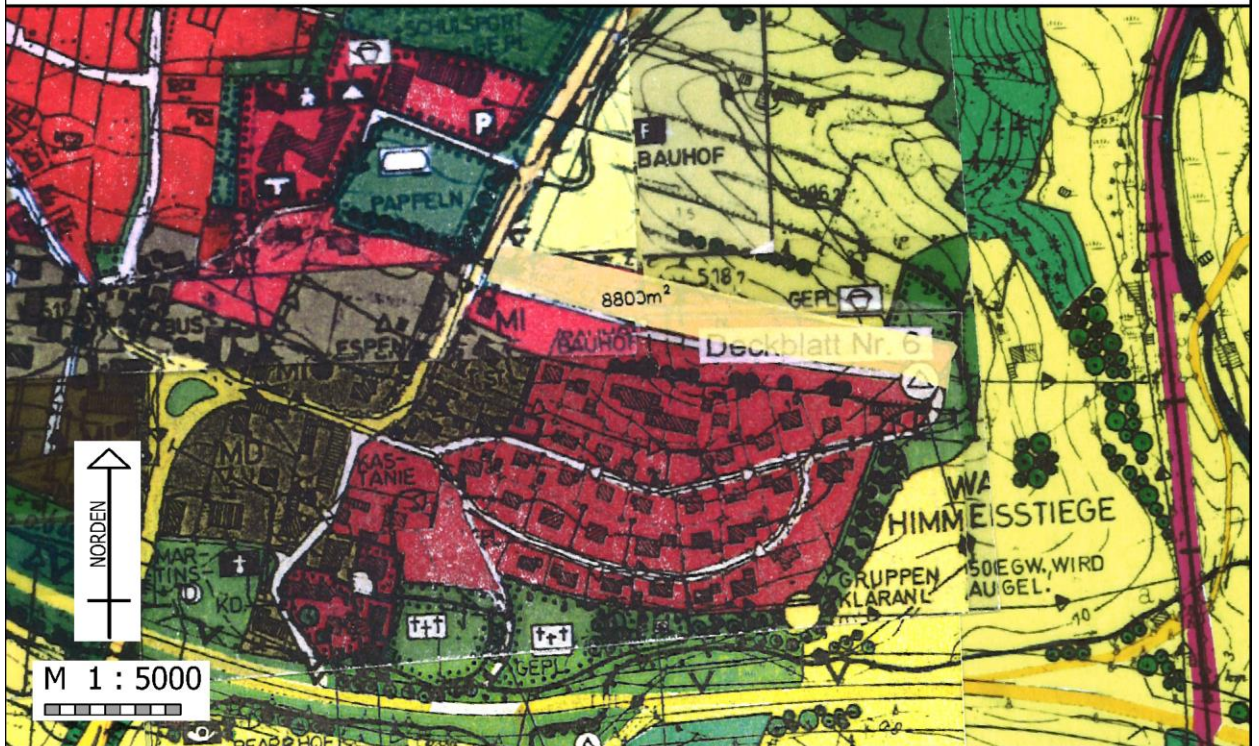
genehmigt (§ 6 BauGB)  
 mit Bescheid des  
 Landratsamtes Regen  
 vom  
 Nr.:



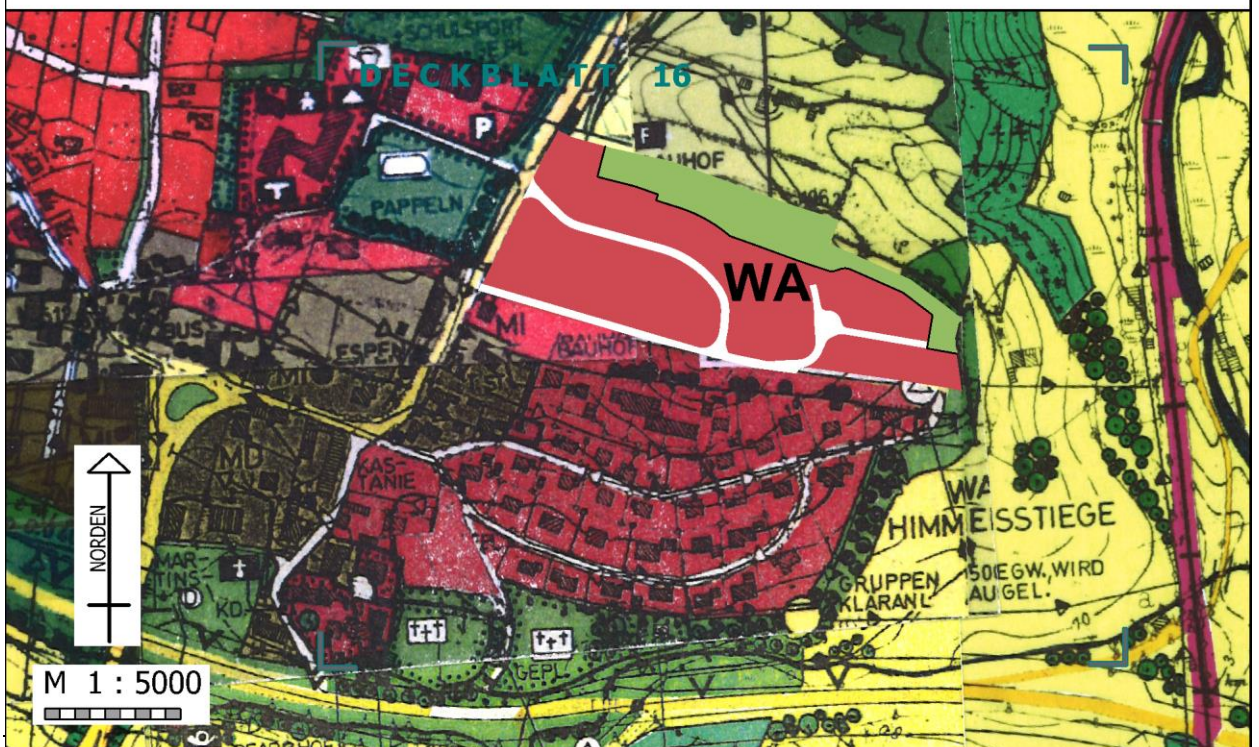
1.2 DECKBLATT NR. 16

M 1:5000

RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DECKBLATT NR. 16



## 2. ANLASS / BEGRÜNDUNG

### 2.1 Planungsanlass:

Die Gemeinde Patersdorf versucht bereits seit etlichen Jahren in seinen Hauptort im Gemeindegebiet bebaubare Wohnbaugrundstücksflächen zu erwerben und bebaubar vorzubereiten. Aufgrund seiner verkehrstechnisch günstigen Lage ist der Ort Patersdorf als Wohnort sehr gefragt, was zu einer gesteigerten Nachfrage für Wohnbauflächen führt. Alle bisher neu ausgewiesenen Wohnbauflächen in Patersdorf sind veräussert und überwiegend bereits bebaut. Die Innenverdichtung im Ort ist im Gange und absehbar abgeschlossen. Die nördlich an das bereits bestehende und vollständig bebaute Wohngebiet „Marteräcker“ anschliessenden Grundstücksstreifen konnten von der Gemeinde erworben werden und sollen als Baugebietserweiterung übergeplant und erschlossen werden. Das Erweiterungsgebiet wird mit der Bezeichnung „WA-MARTERÄCKER-ERWEITERUNG I“ bezeichnet.

Die Erweiterungsfläche des Baugebietes umfasst folgende Bereiche,

- dem nach Norden an die bestehende Erschliessungsstrasse -Marteräcker- anschliessenden Grundstücksstreifen mit den Fl.Nrn. 218/2+218 und 218/3,
- dem nach Norden an die vorgenannte Grundstücksreihe anschliessenden langen Grundstückstreifen Fl.Nr. 220
- das nördlich daran anschliessende und ebenfalls langgezogene Grundstück Fl.Nr. 221
- und das daran nördlich anschliessende Grundstück Fl.Nr. 223.

Auf allen 4 Grundstücksstreifen, die sich in der Natur als streifenartige, in Ost-West-Richtung langgezogene Acker- und Grünlandflächen, mit teilweise deutlichen Hangneigungen darstellen, sind 27 Bauparzellen geplant.

Im Jahr 2014 wurden zahlreiche MI/WA-Gebiete aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen, um die die jüngste Baulandausweisung WA Weinberg III realisieren zu können. Dieses Baugebiet ist mittlerweile voll bebaut. Unter den Rücknahmeflächen aus 2014 waren auch die grössten Flächenteile dieser neuen Baulanderweiterung mit Marteräcker-Erweiterung I. Nennenswerte Leerstände im Ortskern sind ebenfalls nicht vorhanden. Der Flächennutzungsplan Patersdorf wird gerade überarbeitet.

## 2.2 Begründung:

Begründet ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit:

- dem Vorhandensein von grösserflächigen Wohnbereichen im Ort mit direkter Anbindemöglichkeit (vgl. LEP 3.3 Z – Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten)
- der damit verbundenen Sicherung der Nutzungspotenziale ( vgl. LEP 3.2. Z – vorrangige Nutzung von Brachflächen)
- der sinnvollen Erweiterung der vorhandenen Nutzbereiche (vgl. LEP z – weitere Innenentwicklung im WA Marteräcker nicht mehr möglich)
- Erfüllung der Kriterien des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Stand 01.01.2020 „Vision Bayern 2025“ und dessen Zielen
  - gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen,
  - attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen,
  - räumlich ausgeglichene, polyzentrale Entwicklung,
  - flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur,
  - Klimaschutz- und -anpassungsmöglichkeiten,
  - vielfältige Regionen mit Städten, Dörfern und Landschaften,
  - massvolle Flächeninanspruchnahme
- der deutlich gesteigerten Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere von jungen einheimischen Familien,
- der bereits im Süden auf ca. 2/3 der gesamten Baugebietslänge vorhandenen Erschliessungsanlagen,
- der Randlage mit fussläufigen, dorfinernen Anbindemöglichkeiten über vorhandene Strassen und Wege,
- der geplanten Anbindung des Baugebiets mit nur einem Kreuzungspunkt mit der Staatsstrasse,
- der teilweisen leichten bis mittleren Südwesthangneigung der westlichen Bauparzellen,
- der naturschutzbezogen geringwertigen Qualität des Baulandes aufgrund der langzeitigen Nutzung als Intensivgrünland
- dem, entgegen der negativen Bevölkerungsprognose (bis 2031) eingetretenen Bevölkerungszuwachses,
- der geplanten gemischten Bebauung mit Familienwohnheimen und 2 Parzellen mit Geschosswohnungsbaunutzung für kleiner Wohnungen für Einzelpersonenhaushalte
- die Möglichkeit der Erstellung von Mehrgenerationshäusern auf den Wohnbaugrundstücken durch die Vorgaben von 2 möglichen abgeschlossenen Wohnungen,
- dem nicht vorhandenen Leerstand im Ortskern,
- der Verhinderung von Spekulationskäufen der Grundstücke durch einen vorgesehenen Bauzwang,
- der Verhinderung von Spekulationskäufen durch Erschliessung und Verkauf nach Nachfrage und Bedarf in Bauabschnitten,

DECKBLATT : NR. 16: WA-MARTERÄCKER – ERWEIT. I SEITE: 7  
FLÄCHENNUTZ.PLAN : GEMEINDE PATERSDORF  
LANDKREIS : REGEN  
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

### **2.3 Bebauungsplan / Landschaftsplan:**

Für den gesamten Geltungsbereich dieses Deckblattes ist die zeitgleiche Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes „WA MARTERÄCKER – ERWEITERUNG I“ vorgesehen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Patersdorf wird zeitgleich mit Deckblatt Nr. 3 geändert.

### 3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung:

Die Gemeinde Patersdorf befindet sich in der Planungsregion 12 Donau / Wald. Teile des Gemeindebereiches von Patersdorf liegen im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

#### 3.2 Grösse des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich dieses Deckblattes umfasst ca. 3,07 ha. Diese Erweiterungsfläche ist Teil der grösserflächig nach Norden an das vorhandene Wohnbaugebiet „MARTERÄCKER“ anschliessenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

#### 3.3 Bisherige Definitionen:

Erweiterungsflächen im Flächennutzungsplan



= landwirtschaftliche Nutzflächen



= Waldflächen



## 4. ERLÄUTERUNG DES VORHABENS

### 4.1 Standort :

Siehe hierzu die Erläuterung in der Begründung zum Deckblatt (Ziff. 2.2).

### 4.2 Vorhandene Nutzung / Beschreibung:

#### Erweiterungsfläche:

Die überplante Fläche des Geltungsbereiches dieses Deckblattes wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet, die sich als streifenartige, in West-Ost-Richtung langgezogene und höheversetzte Wiesenstreifen darstellen. Die langgezogenen Höhenversätze sind als Geländeranken als Biotopflächen kartiert. An der Nordostecke des Geltungsbereiches schliesst eine Waldfläche (Monokultur) an.

Im Geltungsbereich liegt die nördlich entlang dem bestehenden Wohngebiet „Marteräcker“ verlaufende Erschliessungsstrasse mit der gleichen Strassenbezeichnung.

### 4.3 Neudefinitionen im Geltungsbereich:

Durch die Erweiterung werden folgende Bereiche neu definiert:

#### Erweiterungsflächen:



WA – Allgemeines Wohngebiet  
nach § 4, Abs. (1) BauNVO <sup>1</sup>  
ca. 24.370 m<sup>2</sup>



ökologische Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des  
Deckblattes mit Biotop  
ca. 6.350 m<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, i. d. Neufassung vom 21.11.2017.

#### **4.4 Beschreibung der geplanten Nutzung:**

##### **4.4.1 Erweiterungsflächen**

Das geplante Baugebiet liegt am Nordostrand des Ortes, auf der Geländekuppe mit dem Flurnamen -Marteräcker- und einem Teil des Nordosthanges im Osten. Die drei Grundstücksstreifen, Fl.Nr. 218 mit 218/1 und 218/3, Fl.Nr. 220 und Fl.Nr. 221 erstrecken sich in Ost-Westrichtung bis zu 320 m Länge. Die Geländestreifen sind flächenbezogen untereinander mit Geländeranken höhenmässig abgesetzt. Sie weisen Grundstückstiefen von 10 m bis 39 m auf. Mit seinen Geländeneigungen von ca. 5% nach Südwesten im westlichen Baugebietsbereich und bis zu 20% im Nordosten nach Nordosten zeigt das geplante Baugebiet seine sehr bewegte Topografie auf.

Den Westrand bildet die Staatsstrasse ST 2136 Patersdorf-Teisnach, der mit einer zusätzlichen Strassenanbindung mit dem Baugebiet geplant ist. Die Geländeranken im Plangebiet sind teilweise bewachsen und sollen, soweit als möglich, erhalten und geschützt werden. An der Nordostecke schliesst eine Nadelbaum-Monokulturfläche an, nach Norden weitere abgesetzte Grünlandstreifen. Den Südrand des Baugebiets bildet die durchgängige Wohnbebauung des Baugebietes Marteräcker mit der vorhandenen Erschliessungsstrasse mit der gleichen Bezeichnung.

##### **4.4.2. Vorhandene Nutzung:**

Die überplanten un bebauten Flächen sind bisher ausschliesslich als landwirtschaftlich genutzte Intensivgrünlandflächen genutzt.

##### **4.3.3 Biotope:**

Im Planbereich und entlang dem Nordrand sind folgende Biotope kartiert:

*Biotopkartierung (Flachland) – Biotopkartierung Bayern:*

*Biotop Nr. 6943-0092-007 Gehölzstrukturen in Patersdorf*

*Hecken naturnah (40%)*

*Feldgehölz naturnah (30%)*

*Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)*

*Biotop Nr. 6943-0092-006 Gehölzstrukturen in Patersdorf*

*Hecken naturnah (40%)*

*Feldgehölz naturnah (30%)*

*Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)*

Die Biotopteilfläche 007 am Nordrand des Baugebiets soll erhalten und geschützt werden. Sie wird Bestandteil der ökologischen Ausgleichsfläche.

#### **4.3.4 Geländebeschreibung:**

Die derzeitigen Grünland-Geländestreifen haben Hangneigungen von 5% im Westen bis zu 20% im Osten. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 495 – 514 m ü.N.N.

Die 3 Geländestreifen werden augenscheinlich seit längerer Zeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Gleichgestaltete Grünlandstreifen schliessen nach Norden an.

Die Westgrenze bildet die Staatstrasse ST 2136 – Patersdorf-Teisnach. An der Nordostecke schliesst eine weitläufige Waldfläche an. Den Südrand bildet die Erschliessungsstrasse -Marteräcker- mit den südlich entlang aufgereiht bestehenden Wohn- und Nebengebäuden des Wohngebiets -Marteräcker-.

#### **4.3.5 Erschliessung:**

##### Trinkwasser:

Das in Patersdorf vorhandene gesicherte Trinkwasserversorgungsnetz (Fernwasseranschluss), einschl. Löschwasserversorgung, wird erweitert.

##### Abwässer:

Die anfallenden Abwässer aus dem geplanten Baugebiet werden im Trennsystem gesammelt. Das Schmutzwasser wird im südwestlichen Bereich in das erweiterte Kanalnetz der Gemeinde Patersdorf eingeleitet, ebenso das Oberflächenwasser. Im Nordrand der Bebauung und im gesamten östlichen Bereich werden die Oberflächenwässer in dem talseitig liegenden Regenrückhaltebecken gesammelt und dann dem Vorfluter zugeführt.

##### Stromversorgung:

Im Erweiterungsgebiet des GE-Gebietes queren in Nord-Südrichtung 3 Erdkabel-Stromversorgungstrassen. Die Schutzstreifen werden nach den Vorgaben der Versorgungsunternehmen von jeglicher baulichen Nutzung freigehalten.

##### Telekommunikations-/Breitbandversorgung:

Im Erweiterungsgebiet des WA Marteräcker sind keine vorhandenen Anlagen bekannt. Die notwendigen Einrichtungen werden mit der allgemeinen Erschliessung des Baugebiets neu erstellt.

#### **4.3.6 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 dem bereits bebauten Wohngebiet werden in Bezug auf das Kleinklima leicht verstärkt.

#### **4.3.7 Schallschutz:**

Mit dem Aufstellungsverfahren zu dieser Bauleitplanung wurde ein schalltechnisches Gutachten angefordert. Der immissionstechnische Bericht des Büro ifb Eigenschenk vom 13.09.2021 (Nr. 3111151) wird Bestandteil des parallelaufgestellten Bebauungsplanes.

Bei der schalltechnischen Untersuchung wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch

- den Strassenverkehr und
  - den Sportanlagenlärm
- hervorgerufen werden.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit dem Beiblatt zum Teil 1 der DIN 18005 für eine Allgemeines Wohngebiet (WA) genannten Orientierungswerten und den Immissionsgrenzwerten der 16.BImSchV und der 18.BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann. Ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind in den Anlagen 4 und 5 des Berichtes dargestellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an den Parzellen 1, 10, 11, 12 und 13 Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV an einigen Fassaden nicht ausgeschlossen werden können.

An den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV wird eine grundrissorientierte Planung (Verzicht von schützenswerten Wohnräumen an den lärmbeaufschlagten Fassaden) empfohlen.

Ist aus planerischen Gründen eine solche Grundrissorientierung nicht möglich sein, kann alternativ der Verbau von Schallschutzfenstern im Zusammenspiel mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung vorgesehen werden. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer durch Fenster an einer ruhigen Fassade belüftet werden können. Im Tagzeitraum sind den Berechnungen zufolge, an allen Ostfassaden ausreichend geschützte Aussenwohnbereiche vorhanden.

#### **Aktiver Schallschutz:**

Aufgrund der beengten Verhältnisse kann entlang der Staatsstrasse kein aktiver Lärmschutz in Form einer Schallschutzwand oder eines Lärmschutzwalles errichtet werden. Ausserdem würden diese Lärmschutzanlagen die Funktion der Sichtdreiecke bei den Zufahrten behindern. Das dörfliche Ortsbild wäre zudem durch diese Lärmschutzanlagen stark gestört.

## **5. U M W E L T B E R I C H T**

### **5.1 Einleitung**

#### **5.1.1 Rechtliche Grundlagen**

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 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.

#### **5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Das geplante Allgemeine Wohnbaugebiet in Patersdorf soll als Allgemeines Wohnbaugebiet ausgewiesen werden.

Die Baufläche mit insgesamt ca. 2,44 ha liegt am nordöstlichen Rand von Patersdorf.

#### **5.1.3 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Mit der Aufstellung des Deckblattes Nr. 16 zum Flächennutzungsplan soll die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im Anschluss an eine bestehende und vollständig bebaute Wohnsiedlung ermöglicht werden, um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden. Ein qualifizierter Bebauungsplan mit gleichem Geltungsbereich wird zeitgleich aufgestellt.

#### **5.1.4 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 Biotopschutzprogrammes berücksichtigt.

#### **Regionalplan:**

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

#### **Landschaftsplan:**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Patersdorf wird zeitgleich mit Deckblatt Nr. 3 aktualisiert.

### **Arten- und Biotopschutzgebiete:**

Im Planbereich und entlang dem Nordrand sind folgende Biotope kartiert:

*Biotopkartierung (Flachland) – Biotopkartierung Bayern:*

*Biotop Nr. 6943-0092-007      Gehölzstrukturen in Patersdorf  
Hecken naturnah (40%)  
Feldgehölz naturnah (30%)  
Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)*

*Biotop Nr. 6943-0092-006      Gehölzstrukturen in Patersdorf  
Hecken naturnah (40%)  
Feldgehölz naturnah (30%)  
Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)*

Die Biotopteilfläche 007 am Nordrand des Baugebiets soll erhalten und geschützt werden. Sie wird Bestandteil der ökologischen Ausgleichsfläche. Entsprechend der Abmessung der vorhandenen Gehölzbestände (aktuelle Abmessung der geschützten Gehölzbestände gemäß aktuellem Luftbild) handelt es sich bei der Teilfläche 006 um eine Fläche von 3.495 m<sup>2</sup>, welche von der Bauleitplanung betroffen ist und demzufolge ausgeglichen werden müssen. Der Eingriffsfaktor ist gemäß Leitfaden mit 2,0 anzusetzen.

### **Klimaschutz:**

Mit Inkrafttreten der Klimaschutznovelle müssen Bauleitpläne Aussagen zum Klimaschutz treffen. Dieses Ziel wurde auch in § 1, Abs. 5 des Baugesetzbuches integriert. Die Planungsfläche liegt erkennbar in keiner Frischluftschneise.

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

### 5.2.1 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

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

- geringe,
- mittlere und
- hohe Erheblichkeit.

#### 9.2.1.1 Schutzgut Boden

##### Beschreibung:

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. Es handelt sich um anthropogen überprägte Flächen, die unter Dauerbewuchs stehen.

##### Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich verändert, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird.

Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden weitgehend wieder angeeckt. Somit wird zu mindestens teilweise der Eingriff minimiert. Zu einem Großteil werden die Flächen versiegelt.

##### Ergebnis:

Es wird eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden festgestellt. Gemäß dem Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen. Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

#### 9.2.1.2 Schutzgut Wasser

##### Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Außerdem liegt das Planungsgebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten oder sog. „wassersensiblen Bereichen“. Es kann angenommen werden, dass Festgesteins-Grundwassergeringleiter, ohne nennenswerte Gebirgsdurchlässigkeit

ten vorliegen. In anzunehmenden Störungszonen sind Kluft-Grundwasserleiter mit lokaler Grundwasserführung möglich.

Auswirkungen:

Durch die weitere Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Ergebnis:

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

### 9.2.1.3 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

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 überplante Fläche stellt überwiegend eine Bergkuppe dar, die sich in Ost-Westrichtung erstreckt. Frischluftströme aus den weiter westlich und höher liegenden Waldflächen des Pfahlriegels beeinflussen das Plangebiet voraussichtlich nicht, bzw. nur geringfügig, da sie bergseitig durch höher liegende Gebäude unterbrochen werden.

Auswirkungen:

Von der Bebauung sind voraussichtlich keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehend.

Ergebnis:

Es ist insgesamt von **geringen** Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima** auszugehen.

### 9.2.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Bei der geplanten neuen Wohngebietsfläche handelt es sich um intensiv genutzte Grünlandstreifen mit dazwischenliegenden Geländeranken. Teile dieser Rankenflächen sind als Biotop kartiert und teilweise mit Bäumen und Hecken bewachsen. Westlich verläuft eine Straße, im Süden schließt weitere Wohnbebauung an.

Auswirkungen:

Infolge der zusätzlichen Überbauung kommt es zur Inanspruchnahme von Flächen, die derzeit intensiv landwirtschaftlich (Grünland) genutzt werden und Teile stellen sich als Gehölzfläche dar. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiese haben eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Gehölzbereiche, vor allem die amtlich kartierten Biotop weisen eine hohe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf.

Die in der Mitte bestehenden Rankenfläche muss für die Wohnbebauung weichen.



Durch die Planung wird in diese beiden Lebensbereiche eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört.

Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet aufgrund der vorhandenen Baumhecke und Ranken grundsätzlich möglich. Der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, kann durch die verschiedenen Maßnahmen (z. B. Zeitpunkt der Gehölzentfernung) zur Vermeidung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Mit zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des nördlichen Gehölzgebietes (amtlich kartiertes Biotop) kann dauerhaft eine Verbesserung der gesamtökologischen Situation im Plangebiet bzw. in seiner näheren Umgebung erreicht werden.

#### Ergebnis:

Gemäß Leitfaden wird das Gebiet zum Teil mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild (Intensivgrünland) und zum anderen als Gebiet mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild (Gehölzhecke, Ranken, amtlich kartierte Biotope) erfasst.

### **9.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild**

#### Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich an einem nordöstlich geneigten Hang (Kuppenlage) und stellt sich als intensiv genutzte Grünlandstreifen mit dazwischenliegenden Geländeranken dar. Teile dieser Rankenflächen sind als Biotope kartiert und teilweise mit Bäumen und Hecken bewachsen.

#### Auswirkungen:

Die im Westen vorhanden, deutlich höher liegenden Bebauungen (Schule, Bauhof, etc.) lassen die künftige Wohnbebauung untergeordnet erscheinen.

Die künftige Bebauung ordnet sich deshalb dem deutlich geneigten Gelände unauffällig ein und wird aus Richtung Osten landschaftsbildbezogen nicht wahrgenommen.

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb z. B. Kran zu rechnen, diese Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aber zeitlich beschränkt.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild lassen sich nicht komplett vermeiden, aber durch die getroffenen städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen (z. B. maximale Wandhöhe, innere Durchgrünung sowie die interne Ausgleichsfläche) minimieren.

#### Ergebnis:

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

### 9.2.1.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

#### Beschreibung:

Kartierte Wander- und Erholungswege sind im Planungsgebiet nicht bekannt. In Bezug auf die bestehende Bebauung hat das Plangebiet keine erkennbare Erholungsfunktion für den Ort und seine Umgebung.

#### Auswirkungen:

Während der Bauphase ist befristet mit optischen Störungen durch den Baubetrieb gegeben. Die neue Bebauung schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an so dass die ausgehenden dauerhaften Veränderungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen im Sinne der Erholung darstellen

Die bestehenden Gehölze am nördlichen Rand können erhalten bleiben und werden durch weitere Pflanzungen aufgewertet

#### Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) Umweltauswirkungen in geringem Umfang zu erwarten.

### 9.2.1.7 Schutzgut Mensch (Lärm)

#### Beschreibung:

Das Gebiet ist v.a. durch den üblichen Straßenverkehr, die im Süden angrenzende Wohnbebauung und weiter westlich liegende Schulgelände mit Sportplatz vorbelastet.

#### Auswirkungen:

Durch die geplante Wohngebietsbebauung werden zusätzliche Immissionen entstehen. Die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen können auf den Verkehrslärm und Lufteinträge aus den Heizanlagen der einzelnen Parzellen beschränkt werden. Letzteres wird sich aufgrund des gesetzlich vorgegeben umwelt- und klimafreundlich auszulegenden Energieverbrauches sehr gering auswirken. Es sind zudem keine zusätzlichen negativen Einwirkungen auf das Baugebiet aus der Landwirtschaft, Sport- und Freizeitanlagen, bestehenden Gewerbebetrieben, etc. erkennbar.

Durch die Neuanlage des Baugebiets wird sich die Verkehrsdichte auf der Staatsstrasse zeitweise erhöhen. Durch den fussgängerorientierten Ausbau der Erschliessungsstrasse im Baugebiet ist ein Einfluss aus dem Verkehr nur in einem sehr geringen Ausmass erkennbar. Der bestehende erhöhte Verkehrslärm aus der Staatsstrasse ist wegen der innerörtlichen Geschwindigkeitsbeschränkung gering und wird durch den Bauabstand mit abgesetztem Grünstreifen und Geh- und Fahrradweg gemindert.

#### Ergebnis:

Auf das **Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen, Lärm)** sind deshalb nur **geringe** Auswirkungen zu erwarten.

### 9.2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung:

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

#### Auswirkungen / Ergebnis:

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

### 9.2.1.9 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

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

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden, die noch nicht bebauten Flächen weiter landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt werden können. Bei einer Beibehaltung der aktuellen intensiven Nutzung bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen.

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

### 9.4.1 Vermeidung und Verringerung

Der ökologische Ausgleich aus dem künftigen Landverbrauch kann durch flächenbezogenen Ausgleichsmassnahmen im Baugebiet oder auch ausserhalb, oder durch Vermeidungs- und Verringerungsmassnahmen des Ausgleichsbedarfs erfolgen.

Als Vermeidungs- und Verringerungsmassnahmen sind vorgesehen:

- angepasste ortstypische Bauweise,
- Durchgrünung im Baugebiet mit Pflanzgebot,
- Randeingrünung entlang Westseite des Plangebiets zur Staatsstrasse hin,
- Erhalt, Schutz und Pflege des bestehenden Biotopes des nördlichen Geländerankens mit best. Bewuchs,
- Einhaltung der Vorgaben aus der Checkliste,

- Vorgabe der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge in den Aussenanlagen
- Gehölzentnahme aus öffentlichen und privaten Grünflächen mit Baum-, Leitgehölz- und Strauchbepflanzungen ausserhalb der Brutzeiten der nistenden Vogelarten in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar
- Reptilien – Vergrämung  
 Entwertung der Eingriffsfläche durch schrittweise Verringerung des Strukturreichtums. Dafür ist die Entfernung der Gehölze (auf Stock setzen, zwischen 1. Oktober und 28. Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit) und ggf. von Totholz oder Steinen notwendig. Anschließend ist die Vegetation dauerhaft durch Mahd kurz zu halten. Die Vergrämung ist bevorzugt vor der Eiablage zwischen Mitte/Ende März und Mitte / Ende Mai durchzuführen.
- Bauzeitenbeschränkung (Erd- und Bodenarbeiten nur im Zeitraum April bis Ende Mai und August bis Mitte September)

Als bedeutendste wirksame Vermeidungsmaßnahme ist die, durch die Einhaltung der Vorgaben aus der nachfolgend aufgeführten Checkliste <sup>1</sup> zum Entfall eines weiteren Kompensationsbedarfs zu sehen.

#### Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Einstufung des Bestands
Boden	Mittlere Bedeutung
Wasser	Geringe Bedeutung
Klima/Luft	Geringe Bedeutung
Arten und Lebensräume	Geringe Bedeutung (Grünland) Hohe Bedeutung (Ranken, Biotope)
Landschaft	Mittlere Bedeutung
Mensch *	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter *	Keine Bedeutung
<b>Gesamtbewertung: Gebiet geringer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter</b> <small>* die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter haben gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ keine Auswirkung auf die Einstufung hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsregelung</small>	

<sup>1</sup> Leitfaden (ergänzte Fassung) "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.2.Auf.lage 2003.

## 5.4.2 Ausgleich

### Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da die Checkliste nicht vollständig bejaht werden kann. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

### Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich an einem nordöstlich geneigten Hang und stellt sich als intensiv genutzte Grünlandstreifen (Gebiet geringer Bedeutung; ca. 23.907 m<sup>2</sup>) mit dazwischenliegenden Geländeranken dar. Teile dieser Rankenflächen sind als Biotope kartiert und teilweise mit Bäumen und Hecken bewachsen (Gebiet hoher Bedeutung).

Der Geltungsbereich (ca. 29.954 m<sup>2</sup>) wird aufgrund der Schutzgutbeschreibung und -bewertung für den Bereich des Grünlands als Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I) und für den Bereich der Biotopflächen als Gebiet hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.

### Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist das Planungsgebiet folgendermaßen zuzuordnen:

Allgemeines Wohngebiet max. 0,3

→ Typ B - Flächen mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad

### Ermittlung des überschlägigen Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I und Kategorie III mit Typ B ergibt sich Feld BI bzw. BIII der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5 bzw. 1,0 und 3,0. Die Ausgleichsfläche (6.047 m<sup>2</sup>) wird nicht als Eingriff gerechnet.

Der für die vorliegende Planung erforderliche, baurechtliche Kompensationsbedarf ergibt sich folgendermaßen:

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	Erforderliche Kompensationsfläche
BI	23.907 m <sup>2</sup>	0,5	11.953,50 m <sup>2</sup>
BIII (Ausgleich Biotope)	3.495 m <sup>2</sup>	2,0	6.990,00 m <sup>2</sup>
Gesamter Kompensationsbedarf			18.943,50 m <sup>2</sup>

#### Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die bau- und naturschutzrechtliche Kompensation wird im Rahmen des Bauungs- mit Grünordnungsplan auf einer internen Ausgleichsfläche erfolgen. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich insbesondere in Hinsicht auf eventuell vorkommende Zauneidechsen, in den zu entfernenden Rankenflächen erfolgt die Kompensation im Anschluss an das zu erhaltende Biotop mit der Nummer 6943-0092-007.

Die interne Ausgleichsfläche weist eine tatsächliche Fläche von 6.047 m<sup>2</sup> inklusive Biotops auf, durch die Aufwertung der Fläche von Intensivgrünland zu Zauneidechsenhabitaten und dem Erhalt des bestehenden Biotopes ist ein Anerkennungsfaktor von 3,0 anzusetzen.

Ohne der Biotopfläche umfasst die festgesetzte Ausgleichsfläche 4.950 m<sup>2</sup>, auf welche der genannte Faktor 3,0 angerechnet wird und somit 18.067,50 m<sup>2</sup> kompensiert werden.

Auf der anzuerkennenden internen Ausgleichsfläche mit 18.067,50 m<sup>2</sup> und der bestehenden Biotopfläche mit 900 m<sup>2</sup>, welche durch die Erweiterung eine Aufwertung erfährt, können intern Fläche von 18.967,50 m<sup>2</sup> kompensiert werden.

Durch die zahlreichen zusätzlichen notwendigen Maßnahmen (Anlage Totholzhaufen, Gesteinshaufen, Gehölzanzpflanzung) auf der Ausgleichsfläche und dem damit einhergehenden zusätzlichem Pflegeaufwand können die rechnerisch fehlenden m<sup>2</sup> kompensiert werden. Der Eingriff ist somit vollständig ausgeglichen.

## 5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur anstehenden Baulandausweisungen für Wohnbauflächen wurden die möglichen Erweiterungsflächen im Ort und den Ortsrändern von Patersdorf untersucht. Da mittlerweile alle ausgewiesenen Wohnbauflächen bebaut sind und eine rege Nachfrage nach Wohnbauland in Patersdorf besteht wurden vorwiegend die Ortsränder untersucht. Mögliche Innenverdichtungsflächen stehen in Patersdorf nicht zur Verfügung. Da aufgrund der Immissionseinflüsse aus den Bundesstrassen B 85/B11 die südwestlichen Ortsanschlussflächen als ungeeignet erscheinen lassen, war die Erweiterung des Wohnbaugebiets Marteräcker naheliegend. Ausschlaggebend für diese Standortwahl war zudem die vorhandenen Übererschliessung.

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

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal argumentativ. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung auf Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung herangezogen. Als Datengrundlage wurden der rechtskräftige Flächennutzungsplan, sowie verschiedene Fachinformationen herangezogen.

## 5.7 Massnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erwartet. Eine Überwachung unvorhersehbarer erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Gemeinde erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (nachfolgende Bebauungs- mit Grünordnungspläne) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.

## 5.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es werden ca. 20.979 m<sup>2</sup> neue Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit den max. möglichen Bebauungen (GRZ 0,3) und zusammen mit den befestigten Strassen und Wegen werden max. ca. 8.530 m<sup>2</sup> versiegelt. Insgesamt sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt gering und können durch die Vermeidungs- und Verringerungsmassnahmen ausreichend ausgeglichen werden. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Einstufung des Bestands</b>
Boden	Mittlere Bedeutung
Wasser	Geringe Bedeutung
Klima/Luft	Geringe Bedeutung
Arten und Lebensräume	Geringe Bedeutung (Grünland) Hohe Bedeutung (Ranken, Biotope)
Landschaft	Mittlere Bedeutung
Mensch	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Keine Bedeutung
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Gebiet geringer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter</b>

aufgestellt: Allersdorf, 03.03.2022

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