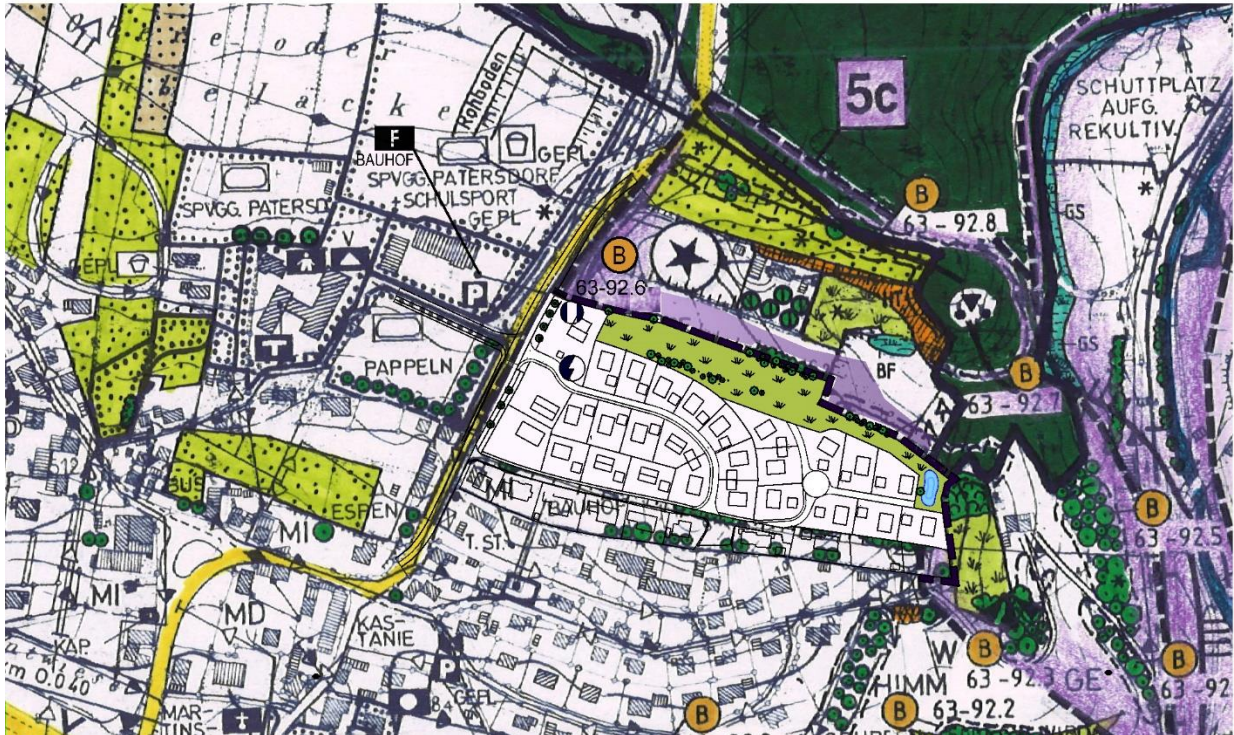


# DECKBLATT NR. 3 WA – MARTERÄCKER ERWEITERUNG I



## ZUM LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE PATERSDORF

in der Fassung vom 01.02.2024

LANDKREIS : REGEN

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

DIESES DECKBLATT UMFASST INSGESAMT 53 SEITEN

PLANUNG:

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbB

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
I.) VEFAHREN	3
II.) DECKBLATT	4
III.) BEGRÜNDUNG	5
IV.) UMWELTBERICHT	35

**Anlage 1: IMMISSIONSTECHNISCHER BERICHT**

ifb EIGENSCHENK vom 13.03.2023 Nr. 3230022  
33 Seiten + 5 Tabellen + 3 Abbildungen + 6 Anlagen

**Anlage 2: ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG**

Team Umwelt und Landschaft – Landschaftsplanung + Biologie GbR  
vom 27.03.2023 mit der Nr. 5255  
41 Seiten + 3 Pläne

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

**I.) VERFAHREN**

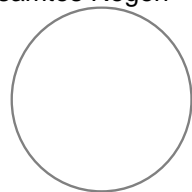
Verfahren	Rechtsgrundlage	Datum/Frist
Rechtskraft Landschaftsplan	§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB	01.09.1998
Änderungsbeschluss Deckblatt	§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB	11.07.2019 25.02.2021
Bekanntmachung Änderungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	13.09.2019 26.02.2021
Bürgerbeteiligung Erörterungstermin	§ 3 Abs. 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 1.Auslegung	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	29.07.2022 - 03.08.2022
Öffentliche 1.Auslegung	§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	12.08.2022 - 12.09.2022
Benachrichtigung Fachstellen	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	29.07.2022
Bedenken u. Anregungen, Beschluss	----	
Auslegungsbeschluss 2.Auslegung	----	01.02.2024
Bekanntmachung 2.Auslegung	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	19.02.2024
Öffentliche 2.Auslegung	§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	01.03.2024 - 02.04.2024
Benachrichtigung Fachstellen	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	19.02.2024
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
Entwurf 3 :	01.02.2024
Planfassung :	

ARCHITEKT +  
BERATENDE  
INGENIEURE W E B E R  
PARTGMBB




genehmigt (§ 6 BauGB)  
mit Bescheid des  
Landratsamtes Regen



vom  
Nr.:

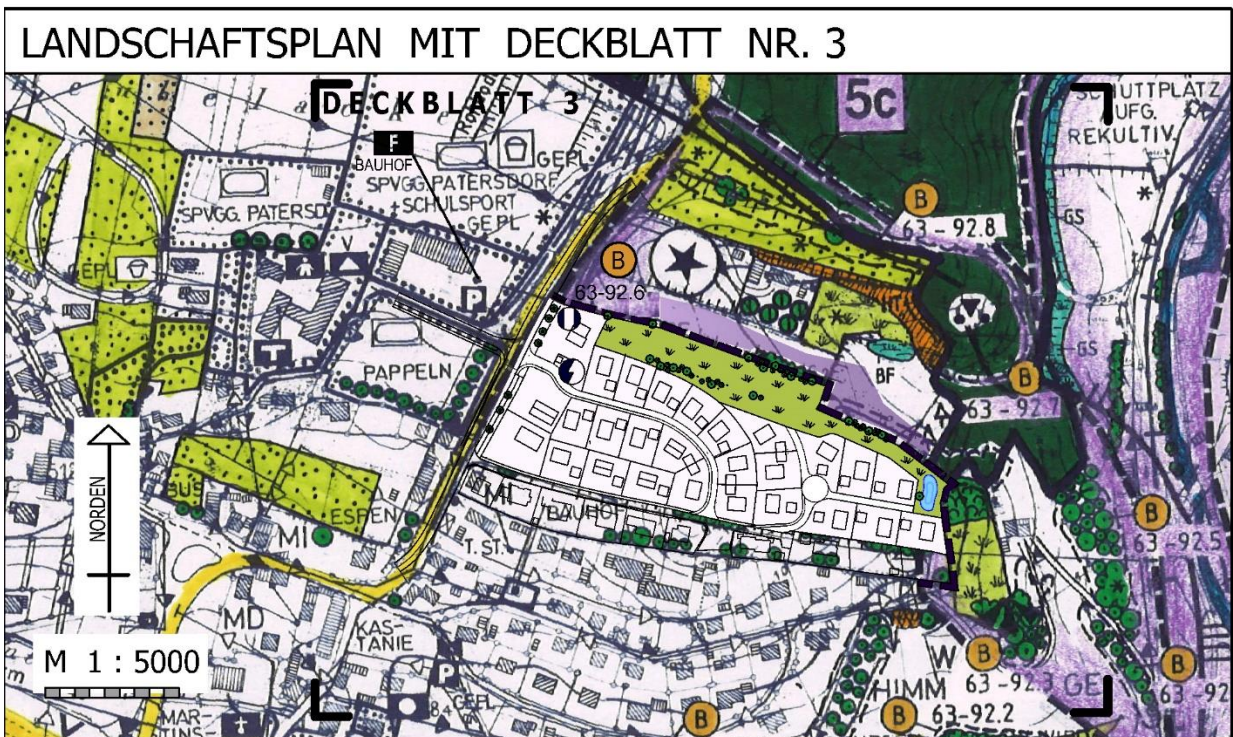
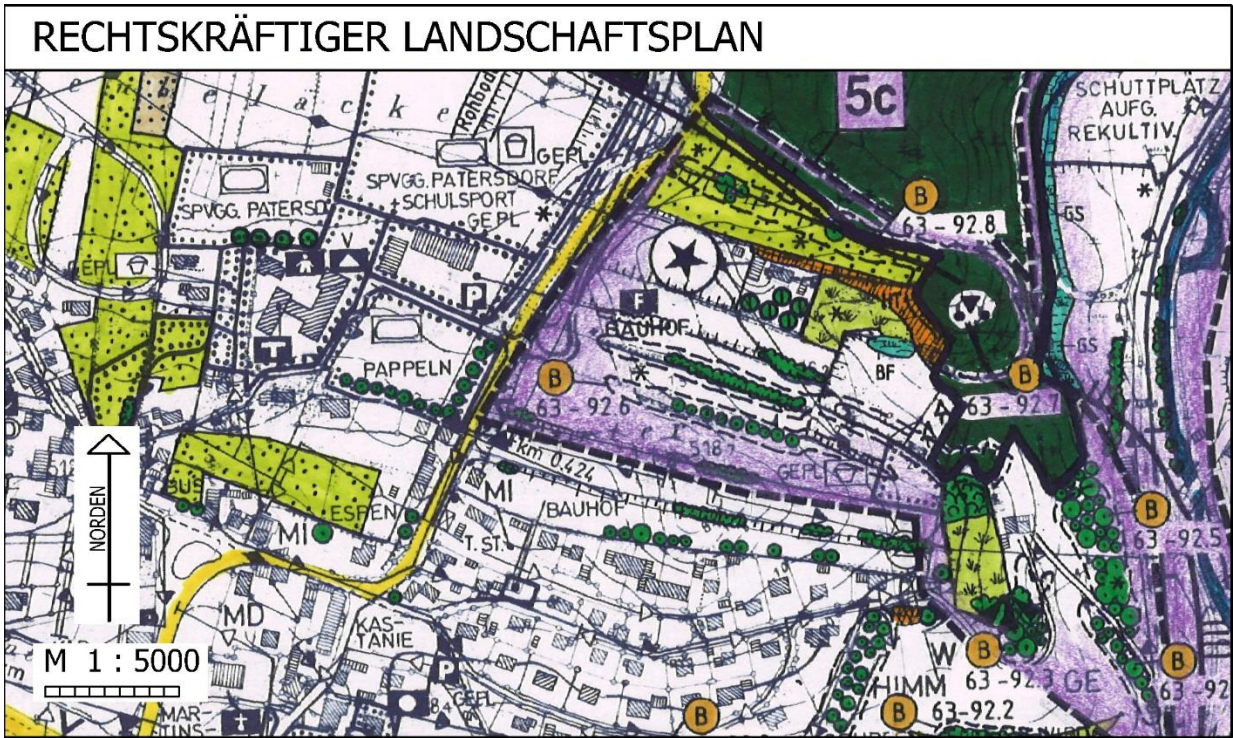
Gemeinde Patersdorf

-Muhr-  
1.Bürgermeister



II.) DECKBLATT NR. 3

M 1:5000





### III.) B E G R Ü N D U N G

#### 1. Allgemeines

##### 1.1. Planungsanlass und -ziel

Die Gemeinde Patersdorf versucht bereits seit etlichen Jahren in seinem 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 (s. a. Bedarfsermittlung – Punkt Nr. 3.2.3 Flächenpotenziale des gesamten Gemeindegebietes). Die Innenverdichtung im Ort ist im Gange und absehbar abgeschlossen (s.a. Bedarfsermittlung).

Die nördlich an das bereits bestehende und vollständig bebaute Wohngebiet „Marteräcker“ anschließenden Grundstücksstreifen konnten von der Gemeinde erworben werden und sollen als Baugebietserweiterung überplant 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 Grundstücksstreifen Fl.Nr.220
- dass 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 Heckenzügen auf Böschungen und Ranken sowie Ranken mit Gras- und Saum sind Bauparzellen geplant.

Im Jahr 2014 wurden zahlreiche MI/WA-Gebiete aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen, um 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.

Mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 3 zum Landschaftsplan sollen die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „WA-Marteräcker – Erweiterung I“ geschaffen werden, sodass die Gemeinde Patersdorf den mittelfristigen Bedarf an baulichen Entwicklungsflächen abdecken kann.

##### 1.2. Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

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.

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

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, so weit als möglich, erhalten und geschützt werden. An der Nordostecke schließt eine Nadelbaum-Monokulturfläche an, nach Norden weitere abgesetzte Grünlandstreifen. Den Südrand des Planungsgebietes bildet die durchgängige Wohnbebauung des Baugebietes Marteräcker mit der vorhandenen Erschließungsstraße mit der gleichen Bezeichnung.

Der Landschaftsplan stellt den Bereich sowohl als ökologisches Schwerpunktgebiet mit einer hohen Dichte von naturschutzfachlich wertvollen Flächen sowie auch als landschaftlich reizvolles Gebiet mit dem Schwerpunkt zur Erhaltung der Kulturlandschaft dar. Geprägt wird der Vorhabensbereich durch Heckenzüge, die entlang der Flurgrenzen von Osten nach Westen zwischen den intensiv genutzten Wiesenflächen auf Böschungen oder Ranken stocken und im Osten an Wald anschließen. Darüber hinaus finden sich weitere Ranken im Vorhabensbereich ohne Gehölzbestände jedoch mit Gras-/Krautflur bestanden. Teile dieser Ranken sind als amtliches Biotop kartiert (s.a. Kapitel Naturschutz).

~~Der nördliche Rand der Erweiterungsfläche ist im rechtskräftigen Landschaftsplan als ökologische Schwerpunktgebiet mit landschaftsökologisch wertvollen Bereichen, Biotopen, etc.~~

Die Überlagerungsfläche beträgt insgesamt ca. 23.016 m<sup>2</sup>. Darin enthalten sind ca. 6.050 m<sup>2</sup> als ökologische Ausgleichfläche als Ausgleich für das entfallenen Biotop B 63 – 92.7.

→ siehe Flächennutzungsplan-Deckblatt Nr. 16 und Bebauungsplan „WA- Marteräcker – Erweiterung I“

5c Marter-Acker: Hecken- und Rankengebiet nordöstlich Patersdorf

## 2. Bedarfsanalyse

### 2.1. Allgemeines

Die Region und damit auch die Gemeinde Patersdorf unterliegen zurzeit einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung, auf die in naher Zukunft eine Abnahme der Bevölkerung einhergehen wird. Um diesen Tendenzen entgegen wirken zu können und den Zuzug junger Familien zu fördern sowie die Abwanderung bereits ortsansässiger bauwilliger Einwohner zu verhindern, ist Bauland notwendig. Zudem stehen demgegenüber aktuell weder im Innenraum noch in den gesamten Ortsteilen öffentliche Flächen für eine Baugebietsentwicklung zur Verfügung. Private, leerstehende Gebäude oder Brachflächen mit Wohnraumpotential im Innenbereich und in sämtlichen Ortsteilen stehen derzeit nicht zum Verkauf. Die Nachfrage nach Wohnbauland kann in Patersdorf derzeit somit zusammenfassend gesehen nicht befriedigend ausgeglichen werden, siehe nachfolgende Bedarfsermittlung.

Laut Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern festgeschrieben.

Durch das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie wurde ein bayernweit gültiger Bewertungsmaßstab für eine Bedarfsermittlung für Neuausweisungen von Siedlungsflächen herausgegeben. (Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand 15. September 2021), demnach soll die Bedarfsanalyse mit nachfolgenden Schritten erfolgen.

#### 1. Begründung und Berechnung des Bedarfs

Für die Bedarfsermittlung für den Bebauungsplan ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und die Altersstruktur in der Gemeinde zu berücksichtigen. Außerdem ist die attraktive Lage des Ortes für die Arbeitsbevölkerung aus dem Raum Deggendorf, die überproportionale

Zunahme von Einpersonenhaushalten sowie den Bedarf an altersgerechten Wohnmöglichkeiten zu beachten.

2. Flächenpotenziale des gesamten Gemeindegebietes erheben

Ermittlung bestehender Flächenpotenziale im gesamten Gemeindegebiet (bspw. im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, Baulücken, Brachen, Leerstände).

3. Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie

Bewertung der Verfügbarkeit der vorhandenen Flächenpotenziale sowie bei fehlender Verfügbarkeit, die Erarbeitung und Umsetzung einer Strategie zur Aktivierung der Potenziale.

4. Bedarf für Neuausweisung ermitteln

Berechnung des Bedarfs an Neuausweisungen durch Gegenüberstellung des abgeleiteten Baulandbedarfs mit den aktivierbaren Flächenpotenzialen.

5. Folgekosten beachten

Befassung mit den Folgekosten der Planung und Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung.

### 2.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Zudem sollen Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Es sind die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung und auch ökologische, ökonomische, soziale, baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen (vgl. LEP 3.1.1 B).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z). Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z. B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Zudem soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (vgl. LEP 3.3.G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.4 G).

Die Gemeinde Patersdorf liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern, Stand 101.06.2023) als allgemeiner ländlicher Raum in den Kreisregionen mit besonderem Handlungsbedarf, hier soll u. a. die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden und zudem seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt gesichert werden. Es ist somit notwendig laut LEP die eigenständigen, gewachsenen Siedlungsstrukturen und jeweiligen Siedlungscharakter mit bedarfsgerechten Wohnraumangeboten in angemessenem Umfang zu erhalten und weiterzuentwickeln.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> LEP Bayern, Stand 01. Juni 2023

### 2.1.2. Regionalplan der Region 12 Donau - Wald

Der Regionalplan der Region Donau-Wald (Region 12, Stand 13. April 2019) zeigt Patersdorf als „Kreuzungspunkt“ an der Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Deggendorf und den Mittelzentren Viechtach und Regen.

Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1. G).

## 2.2. Bedarfsanalyse

### 2.2.1. Grundlegende Annahmen

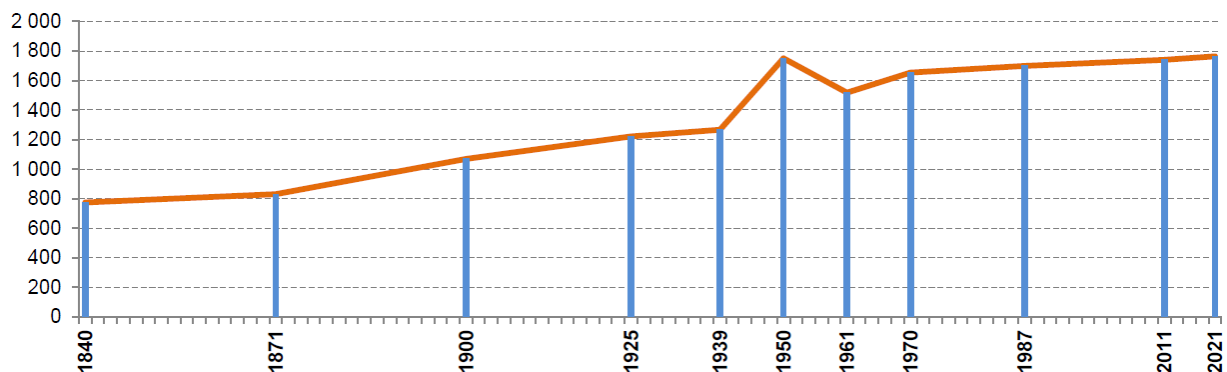
- Ausgangsjahr der Planung 2021
- Zieljahr der Planung: 2027
- Planungszeitraum 6 Jahre
- Die Wohnbauflächen werden nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.2.2. Struktur- und Entwicklungsdaten von Patersdorf

#### 2.2.2.1. Demografische Entwicklung

Mit Stand vom 31.12.2021 gemäß Statistik Kommunal wohnten in der Gemeinde Patersdorf insgesamt 1.764 Personen. Laut Angaben der Gemeinde wohnten zum 31.12.2022 1.753 Personen<sup>2</sup> und zum aktuellen Stand ca. 1.766 Personen in Patersdorf.

Rückblickend auf die letzten 10 Jahre betrachtet, lässt sich insgesamt für die Gemeinde Patersdorf eine positive Bevölkerungsentwicklung darstellen. Von 2011 bis 2015 gab es einen Bevölkerungsrückgang von 1.741 Einwohner auf 1.672 Personen. Seit 2016 – bis auf das Jahr 2020 (Rückgang um 0,3 % zum Vorjahr) - ist aber wieder eine leicht steigende Einwohnerzahl für Patersdorf pro Jahr zu berücksichtigen. Somit stieg auf die letzten 10 Jahre gerechnet die Einwohnerzahl der Gemeinde Patersdorf um durchschnittlich ca. 2,3 % pro Jahr.<sup>3</sup>



<sup>2</sup> Vgl. Amtsblatt für den Landkreis Regen vom 21.06.2023, S. 109

<sup>3</sup> Statistik kommunal 2022, Gemeinde Patersdorf 09 276 134, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Bayer. Landesamt für Statistik, März 2023



Der Demographie-Spiegel prognostiziert seit 2019 bis 2026 eine leicht steigende Bevölkerungsanzahl mit insgesamt 19 Einwohner auf 1.770 Einwohnern (pro Jahr ca. 1,3 Personen). Diese bleibt laut Vorausberechnung bis in das Jahr 2033 bei 1.770 Einwohner. <sup>4</sup>

Vergleicht man den Ausgangswert von 2021 mit 1.764 Einwohner mit der Vorausberechnung für das Jahr 2021 mit 1.750 Einwohner, so ist die demografische Entwicklung der Gemeinde positiver als vorausberechnet (durchschnittlich eine Zunahme um ca. 2,3 Personen pro Jahr auf die letzten zehn Jahre gerechnet). Zieht man aktuelle Zahlen (Juni 2023) der Gemeinde mit ca. 1.766 Einwohner hinzu, ist die Vorausberechnung ebenfalls negativer einzustufen als tatsächlich gegeben (durchschnittliche Zunahme um ca. 6,2 Personen pro Jahr auf die letzten zehn Jahre gerechnet). Zur Berechnung des Bedarfes wird für die durchschnittliche Zunahme der letzten 10 Jahre mit dem Mittelwert aus den Zahlen von 2021 bis 2011 und 2023 bis 2013 gebildet. Dies entspricht somit einer durchschnittlichen Zunahme im Mittel um ca. 4,25 Personen pro Jahr auf die letzten 10 Jahre gerechnet.

**Tabelle 1: Entwicklung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Patersdorf**

Entwicklung der Einwohnerzahl 2011 bis 2021 (LfStat)	
2011	1.741
2013	1.704
2014	1.704
2016	1.678
2021 (Ausgangswert)	1.764
Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat 2019 bis 2033	
2019	1.751
2021	1.750
2022 bis 2025	1.760
2026 bis 2033	1.770

Betrachtet man die Bevölkerungsbewegung der Gemeinde so lässt sich erkennen, dass sich die natürliche Bevölkerungsbewegung (Lebendgeborene/Gestorbene) sich im Jahr 2021 mit 18 zu 17 die Waage hält. In den Jahren davor war die Sterberate höher als die Geburtenrate. Kommen noch die Zu- bzw. Fortzüge hinzu so ist insgesamt betrachtet festzustellen, dass in den letzten Jahren eine Bevölkerungszunahme in der Gemeinde vorgelegen hat.

<sup>4</sup> Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Patersdorf, Berechnungen bis 2033, Hrsg. August 2021

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-) <sup>1)</sup>
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	28	18,3	13	8,5	88	57,6	119	77,8	- 16
1970	39	23,4	17	10,2	87	52,2	84	50,4	25
1980	25	14,8	15	8,9	73	43,1	75	44,3	8
1990	15	8,4	18	10,1	201	113,0	152	85,5	46
2000	14	7,9	21	11,9	73	41,4	85	48,2	- 19
2010	11	6,2	13	7,3	70	39,5	69	38,9	- 1
2018	19	11,1	26	15,1	99	57,6	69	40,2	23
2019	13	7,4	17	9,7	117	66,8	80	45,7	33
2020	17	9,7	22	12,6	97	55,6	98	56,2	- 6
2021	18	10,2	17	9,6	90	51,0	71	40,2	20

<sup>1)</sup> ohne bestandsrelevante Korrekturen

Betrachtet man den Landkreis Regen, so ist zu erkennen, dass in den letzten 10 Jahren von 2011 bis 2013 bereits ein leichter Rückgang zu verzeichnen war. In den Jahren 2014 bis 2019 konnten wieder mehr Einwohner registriert werden. Seit 2019 ist jedoch wieder ein leicht negativer Trend zu beobachten.<sup>5</sup>

Der Demographie-Spiegel prognostiziert seit 2022 bis 2041 eine negative Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Regen.<sup>6</sup>

Betrachtet man die Statistiken zur Bevölkerungsentwicklung und die Bevölkerungs-vorausberechnungen, so erkennt man deutlich, dass das Durchschnittsalter der Bevölkerung zunimmt. Nicht nur in der gesamten Region bzw. deutschlandweit, sondern auch in der Gemeinde Patersdorf. Wie oben bereits beschrieben ist eine Zunahme der Einwohner in der Gemeinde in den letzten Jahren zu bezeichnen. Auch die Vorausberechnung des Demographie-Spiegels lässt einen Anstieg in den nächsten Jahren erkennen bzw. wurden diese Zahlen aktuell bereits fast erreicht.

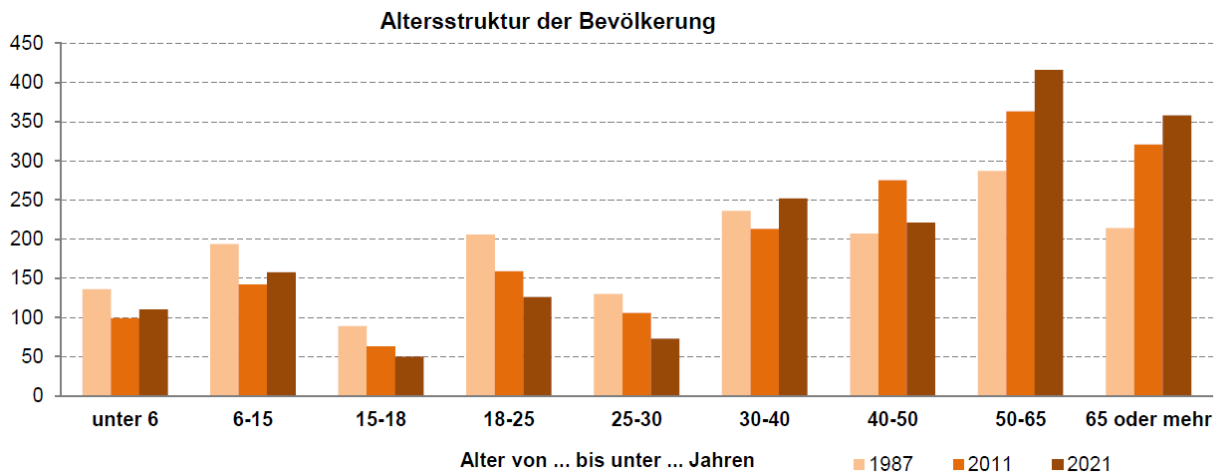
**Tabelle 2: Entwicklung der Einwohnerzahlen des Landkreises Regen**

Entwicklung der Einwohnerzahl 2011 bis 2021 (LfStat)	
2011	76.782
2016	77.187
2021 (Ausgangswert)	77.176
Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat 2019 bis 2033	
2022	77.800
2033	77.500
2041	77.000

<sup>5</sup> Statistik kommunal 2022, Landkreis Regen 09 276, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Hrsg. März 2023

<sup>6</sup> Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041, Demographisches Profil für den Landkreis Regen, Hrsg. Januar 2023

Betrachtet man dahingehend die Altersstruktur, so lässt sich erkennen, dass die Anzahl der unter 30-Jährigen in den letzten Jahrzehnten im Gegensatz zu den über 30-Jährigen stark abnimmt. Die über 30- bis 40-Jährigen hingegen nehmen langsam immer mehr zu. Bei den 40- bis 50-Jährigen hingegen ist seit 2011 wieder ein Rückgang festzustellen. Die über 50-Jährigen hingegen nehmen immer mehr zu.



Um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken, ist es notwendig für junge Leute und auch Familien weiterhin einen attraktiven Ort zu schaffen.

#### 2.2.2.2. Attraktiver Arbeitsort / Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

„Pendeln gehört immer mehr zum Alltag. Immer mehr Leute pendeln in Niederbayern zur Arbeit: Während im Jahr 2000 240.398 Beschäftigte in einer anderen Kommune arbeiteten als wohnten, liegt dieser Wert im Jahr 2019 bei 335.173. Dieser Anstieg um 39 Prozent führt zu einer erheblichen Mehrbelastung des Verkehrssystems.“

Im IHK-Bezirk Niederbayern sind die größten Anlaufstellen für Berufspendler die kreisfreien Städte. Passau, Landshut und Straubing, sowie der Landkreis Dingolfing-Landau. Ebenso weist der Landkreis Deggendorf, insbesondere durch Ströme aus den Landkreisen Regen und Passau, einen sogenannten Einpendlerüberschuss auf. Die Bewohner des Bayerischen Waldes verlassen zum Arbeiten häufig ihre Heimat in die südliche Richtung.

Generell ist der Regierungsbezirk Niederbayern kein geschlossener Arbeitsmarkt. 56.372 Einpendler stehen 92.052 Auspendler gegenüber, sodass per Saldo 35.680 Beschäftigte die Region verlassen. Der starke Auspendlerstrom in den Großraum München ist Indiz dafür, dass Niederbayern mit einer hohen Lebens- und Wohnqualität punktet. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes im Verdichtungsraum entscheiden sich viele Leute für einen Wohnsitz in Niederbayern. Davon profitiert die Region, weil die Pendler ihr andernorts erwirtschaftetes Einkommen in der Heimat ausgeben und der Wohnsitzgemeinde Einnahmen über den Gemeindeanteil der Einkommensteuer zufließen.

Weitere Gründe für einen längeren Arbeitsweg sind bessere Verdienstmöglichkeiten oder das der Qualifikation entsprechende Jobangebot. Allerdings bedeutet dies für die heimischen Betriebe, dass Fachkräftepotenzial vor Ort verloren geht. Mit der Oberpfalz sind nicht nur die grenznahen Gebiete Regen, Straubing und Landshut verflochten, sondern auch die Landkreise Deggendorf und Passau. Des Weiteren findet man viele Berufspendler zwischen dem südlichen Niederbayern und den oberbayerischen Nachbarlandkreisen Altötting, Mühldorf am Inn, Erding und Freising.



Die hier aufgezeigten Pendlerströme orientieren sich oft an den Hauptverkehrsachsen A 3 und A 92 und verdeutlichen, wie stark sich eine gute verkehrsinfrastrukturelle Anbindung auf das Pendlerverhalten der Beschäftigten auswirkt.

Pendlerströme lassen sich auch aus dem Verhältnis von Arbeitsplätzen und erwerbsfähigen Einwohnern innerhalb einer Kommune identifizieren. Ein hoher Wert der sogenannten Arbeitsplatzdichte ist also ein Indiz dafür, dass viele Leute zum Arbeiten in die Gemeinde pendeln. Von den knapp 17.000 Einpendlern der Stadt Deggendorf kommen die stärksten Zuströme aus Plattling, Hengersberg, Bernried, Metten und Osterhofen. Rund die Hälfte aller Berufspendler hat ihren Wohnsitz im gleichnamigen Landkreis. Darüber hinaus fahren täglich 2.400 Beschäftigte aus dem Landkreis Regen und 225 tschechische Staatsbürger zu ihren Arbeitsstellen in die Stadt. 9.304 Aus- bei 6.889 Einpendler ergeben im Landkreis Regen in Summe einen Auspendlerüberschuss von 2.415. Die Hälfte aller Auspendler ist in den Nachbarlandkreisen Deggendorf und Cham in Beschäftigung. Betrachtet man die Auflistung der IHK Niederbayern hinsichtlich der Ein- und Auspendler in den einzelnen Kommunen, so lässt sich für die Gemeinde Patersdorf ablesen, dass diese 2020 22 Einpendler und 666 Auspendler hatte.<sup>7</sup>

Durch die Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer seit 2016 bis 2021 laut Statistik kommunal lässt sich ablesen, dass sich sowohl die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort von 253 auf 317 als auch bei den Beschäftigten am Wohnort von 719 auf 760 erhöht hat. Somit hat sich Patersdorf zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort entwickelt, so dass, um eine Abwanderung in nächstgelegene Gemeinden verhindern zu können neues Bauland notwendig wird, um auch weiterhin eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde vorantreiben zu können.“<sup>8</sup>

Die Gemeinde Patersdorf stellt sich als attraktiver Wohnort für die Arbeitsbevölkerung der umliegenden Landkreise, insbesondere dem Raum Deggendorf dar. Es besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung. Patersdorf liegt direkt an der Bundesstraße 85 und B 11, ca. 12 km nach Viechtach, ca. 14 km nach Regen, ca. 20 km nach Deggendorf und ca. 3 km nach Teisnach. Auch die Städte Straubing (ca. 55 km) und Cham (ca. 39 km) sind schnell erreichbar. Außerdem führen durch Patersdorf mehrere Buslinien (nach Viechtach, Regen und Deggendorf). Zudem befindet sich in Patersdorf ein Haltepunkt der Waldbahnlinie von Gotteszell nach Viechtach. Weiterhin ist eine gute Infrastruktur mit Freizeitangeboten sowie Grundschule und Kindergarten gegeben. Eine Nahversorgung (Verbrauchermarkt beim Kreisverkehr) soll laut Gemeinde ebenfalls wieder angesiedelt werden. Dies sind alles Faktoren, welche einen Ort für Pendler attraktiv machen.

### *2.2.2.3. Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße*

Ende 2021 betrug die Anzahl der Wohngebäude 608, die Anzahl der Wohnungen/Wohneinheiten (WE) 824. Somit beträgt die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (824 / 608) durchschnittlich 1,36. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2021 betrug demnach (1.764 EW/ 824 WE) 2,14 Personen.

In den vergangenen acht Jahren hat der Bestand an Wohngebäuden um rund 5,5 % zugenommen, die Zahl der Wohneinheiten erhöhte sich um rund 6,6 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringerte sich von rund 2,2 EW/WE auf 2,14 EW/WE. Für das laufende Jahr 2023 und auch für die kommenden Jahre ist von einer weiteren Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße auszugehen (Annahme von einer Reduzierung von 0,0075 pro Jahr) auf 2,1 EW/WE.

---

<sup>7</sup> Pendlerströme 2020, Mobilität in der Arbeitswelt, IHK Niederbayern, August 2020

<sup>8</sup> Statistik kommunal 2022, Gemeinde Patersdorf 09 276 134, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Bayer. Landesamt für Statistik, März 2023

**Tabelle 3: Entwicklung der Anzahl der Bestandsgebäude und Wohneinheiten der Gemeinde Patersdorf**

Entwicklung der Wohngebäudeanzahlen 2013 bis 2021 (LfStat)	
2013	576
2016	585
2017	590
2018	596
2019	601
2020	603
2021 (Ausgangswert)	608
Entwicklung der Wohneinheiten 2013 bis 2021 (LfStat)	
2013	773
2016	785
2017	792
2018	800
2019	810
2020	813
2021 (Ausgangswert)	824

### 2.2.2.4. Baugenehmigungen

Bei den Baugenehmigungen ist in den letzten zehn Jahren ein Anstieg abzulesen. Insbesondere wird weiterhin überwiegend Wohngebäude mit einer Wohneinheit gebaut. Die Anzahl der großen Wohnungen mit mehr als 5 Räume hat immer mehr zugenommen. <sup>9</sup>

#### 17. Baugenehmigungen<sup>3)</sup> seit 2014

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude <sup>1)</sup>	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>2)4)</sup>	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr <sup>1)</sup>			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2014	3	3	100,0	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	100,0
2015	4	4	100,0	-	-	-	-	5	-	-	-	-	5	100,0
2016	6	5	83,3	1	16,7	-	-	11	2	18,2	3	27,3	6	54,5
2017	4	3	75,0	1	25,0	-	-	7	1	14,3	-	-	6	85,7
2018	8	6	75,0	1	12,5	1	12,5	15	1	6,7	1	6,7	13	86,7
2019	3	3	100,0	-	-	-	-	3	-	-	1	33,3	2	66,7
2020	3	3	100,0	-	-	-	-	11	1	9,1	3	27,3	7	63,6
2021	7	5	71,4	2	28,6	-	-	10	1	10,0	3	30,0	6	60,0

#### 17. Baugenehmigungen<sup>3)</sup> seit 2012

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude <sup>1)</sup>	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>2)4)</sup>	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr <sup>1)</sup>			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2012	3	2	66,7	1	33,3	-	-	6	1	16,7	-	-	6	100,0
2013	6	5	83,3	1	16,7	-	-	7	-	-	4	57,1	3	42,9
2014	3	3	100,0	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	100,0
2015	4	4	100,0	-	-	-	-	5	-	-	-	-	5	100,0
2016	6	5	83,3	1	16,7	-	-	11	2	18,2	3	27,3	6	54,5
2017	4	3	75,0	1	25,0	-	-	7	1	14,3	-	-	6	85,7
2018	8	6	75,0	1	12,5	1	12,5	15	1	6,7	1	6,7	13	86,7
2019	3	3	100,0	-	-	-	-	3	-	-	1	33,3	2	66,7

### 2.2.2.5. Zwischenfazit

Aufgrund der oben genannten Rahmenbedingungen lässt sich die demografische Entwicklung besser einordnen. So ergibt sich durch die Lage am Knotenpunkt zu den Zentren Deggendorf – Regen – Viechtach – Cham sowie der Lage unmittelbar neben des Marktes Teisnach als Kleinzentrum ein gewisses Maß an Zentralität, weiterhin als positive Entwicklung ist die Verkehrsanbindung sowie auch die geplante wirtschaftliche Entwicklungsdynamik zu nennen. In Verbindung mit den Einwohnerzahlen der Gemeindestatistik zum 31.12.2021 (1.764 Einwohnern) positiv von der Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2021 (1.750 Einwohner) abweichende Entwicklung (+ 14 Personen) erscheint die Annahme einer moderaten Bevölkerungszunahme im Planungszeitraum von 6 Jahren um **26 Personen** (durchschnittliche Zuwachsrate im Mittel von 4,25 Personen pro Jahr der letzten zehn Jahre) auf 1.790 Einwohner im Jahr 2027 plausibel. Aus diesem Grund erscheint das Schaffen von zusätzlichem Wohnraum in Patersdorf als grundsätzlich erforderlich. Im nächsten Punkt soll festgestellt werden, inwieweit zur Deckung dieses grundsätzlichen Wohnraumbedarfs Potenziale im Innenbereich zur Verfügung stehen.

<sup>9</sup> Statistik kommunal 2022, Gemeinde Patersdorf 09 276 134, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Bayer. Landesamt für Statistik, März 2023



### 2.2.3. Flächenpotenziale im gesamten Gemeindegebiet

Als Flächen-/Innenentwicklungspotenziale innerhalb des gesamten Gemeindegebietes zählen:

- Im FNP dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan /Baurecht besteht
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

#### 2.2.3.1. Im FNP dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan/Baurecht besteht

Es liegen keine Flächen vor, für die kein Bebauungsplan/Baurecht auf Grundlage des FNP besteht, da der Flächennutzungsplan bereits im Jahre 1982 rechtsverbindlich wurde.

#### 2.2.3.2. Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht (Baulücken in Baugebieten)

Um die Innenentwicklungspotenziale in Zukunft für eine Bebauung heranzuziehen zu können, werden ab sofort einmal jährlich die Eigentümer der betreffenden Grundstücke hinsichtlich eines Verkaufes angeschrieben. Beim letzten Vitalcheck (Stand. 31.05.2023 mit Frist 30.06.2023) waren es insgesamt neun Eigentümer von 13 Parzellen, die angeschrieben wurden, jedoch ohne Erfolg. Somit kann das bestehende Interesse an Wohnbauflächen, durch eine Mobilisierung untenstehender Flächen, derzeit nicht umgesetzt werden.

**Tabelle 4: Übersicht der Baulücken mit Baurecht der Gemeinde Patersdorf, Stand Juni 2023**

Wohnbaugebiete	Parzellen insgesamt	Davon unbebaut	Aktivierbar	Hinweis
Weinberg I	18	1	0	Soll von Kind des Eigentümers bebaut werden
Weinberg II	44	8	0	Noch keine Rückmeldungen
Weinberg III	15	2	0	Sollen von Kindern der Eigentümer bebaut werden
Marteräcker	10	2	0	Werden als Garten genutzt
<b>Summe der Baulücken mit Baurecht</b>		<b>13</b>	<b>/</b>	
<b>Summe aktivierbarer Baulücken mit Baurecht</b>			<b>0</b>	



Abbildung 1: Darstellung der Baulücken mit Baurecht der Gemeinde Patersdorf, Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 30.06.2023, ohne Maßstab

### 2.2.3.3. Baulücken im unbeplanten Innenbereich

Die vorhandenen unbebauten Flächen (13 Stück) im Innenbereich können einer Bebauung nicht zugeführt werden, da diese Flächen von aktiven Landwirten genutzt werden (Stand Juni 2023).



Abbildung 2: Darstellung der Baulücken im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Patersdorf, Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 30.06.2023, ohne Maßstab

*2.2.3.4. Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich*

Brach- und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich sind nicht vorhanden.

*2.2.3.5. Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude*

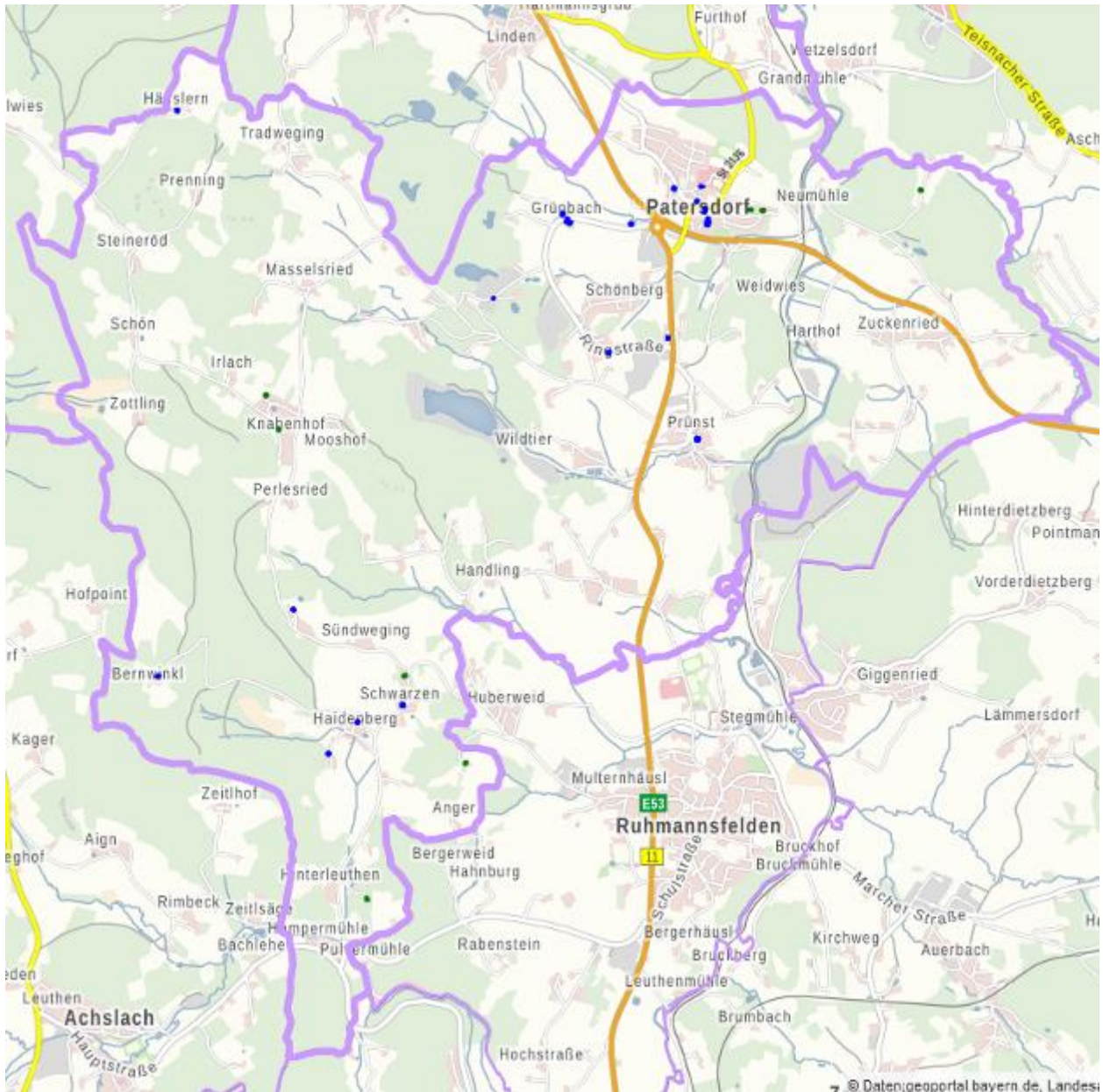
Eine nähere Prüfung von leerstehenden Gebäuden im Ort Patersdorf hat ergeben, dass diese zumeist über eine sehr schlechte Bausubstanz verfügen. Hier ist die Aussicht eines Komplettabrisses größer als die Sanierung. Vereinzelt Leerstände von Wohngebäuden (vier Stück) werden aktuell saniert.

Betrachtet man die anderen Ortsteile des Gemeindegebietes so ist auch hier zu erkennen, dass die leerstehenden Gebäude alt sind und ohne eine Generalsanierung kein Bezug oder auch Vermietung mehr möglich ist. Die Eigentümer sind ohne Perspektive für eine weitere Nutzung. Zum Teil werden Wohnungen in den Ortsteilen als Ferienwohnungen genutzt, sodass diese für eine dauerhafte Wohnnutzung ebenfalls nicht zur Verfügung stehen.

**Tabelle 5: Übersicht der Leerstände des gesamten Gemeindegebietes Patersdorf, Stand Juni 2023**

Ortsteile	Anzahl Leerstände	Aktivierbarkeit	
Prünst	2	0	Kein Verkaufsbereitschaft
Patersdorf	9	0	2 davon werden/wurden renoviert, Rest keine Verkaufsbereitschaft
Schönberg	1	0	Sanierungsbedürftig, wird als Nebenwohnsitz genutzt
Knabenhof	2	0	1 davon Nutzung als Ferienwohnung, zweites bereits verkauft
Haidenberg	3	0	
Hinterleuthen	1	0	Nutzung als Ferienwohnung
Schwarzen	1	0	Nein, keine Verkaufsbereitschaft
Sündweging	2	0	1 davon Nutzung als Ferienwohnung, bei zweiter steht Neubau daneben
Bernwinkl	1	0	Nein, keine Verkaufsbereitschaft
Grünbach	3	0	Nein, keine Verkaufsbereitschaft
Häuslern	1	0	Nein, keine Verkaufsbereitschaft
Holzhaus	1	0	Nein, bereits Neubau genehmigt
<b>Summe der Leerstände</b>	<b>27</b>		
<b>Summe der aktivierbaren Flächen</b>	<b>0</b>		





*Abbildung 3: Darstellung der Leerstände im gesamten Gemeindegebiet von Patersdorf, Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 30.06.2023, ohne Maßstab*

*Blau – Leerstände*

*Grün – Leerstände welche als Ferienwohnung oder bereits saniert werden*

### *2.2.3.6. Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen*

*Eine Nachverdichtung wird von den jeweiligen Eigentümern von potenziellen Grundstücken nicht gewollt.*

*2.2.3.7. Zusammenfassung der Innenentwicklungspotenziale*

Zusammenfassend kann man sagen, dass das bestehende Interesse bzw. der Bedarf an Neuausweisungen nicht durch eine Mobilisierung von bestehenden Flächen als Innenentwicklungspotenzial gedeckt werden kann.

**Tabelle 6: Ergebnis der Analyse bestehender Innenentwicklungspotenziale und deren Aktivierbarkeit im gesamten Gemeindegebiet**

Potenzialtyp	Umfang	Angenommene Aktivierbarkeit im Planungszeitraum bis 2026
Wohnbauflächen auf FNP-Ebene	0 ha	0 ha
Baulücken im unbeplanten Innenbereich	13 Stück	0 Stück
Baulücken mit Baurecht	12 Stück	0 Stück
Leerstehende Wohneinheiten	7 Stück	0 Stück
Sonstige Nachverdichtungspotenziale	0 Stück	0 Stück
<b>Gesamt</b>		<b>0 Stück (Zwischenergebnis 1)</b>

*2.2.4. Berechnung des Bedarfs an Neuausweisungen*

Aus der angenommenen demographischen Entwicklung lässt sich folgender Bedarf an neuen Wohneinheiten im Planungszeitraum bis 2026 ableiten:

$$26 \text{ EW} / 2,1 \text{ Personen EW} / \text{WE} = 13 \text{ WE} \text{ (=Zwischenergebnis 2)}$$

Der rechnerische Bedarf an Wohneinheiten, der durch Neuausweisungen gedeckt werden muss, ergibt sich aus der Differenz des ermittelten Bedarfs an neuen Wohneinheiten und den aktivierbaren Potenzialen (Zwischenergebnis 1) im Planungszeitraum:

$$13 \text{ WE} - 0 \text{ WE} = 13 \text{ WE}$$

Dem gegenüber steht jedoch auch nach wie vor die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde. Bereits für das vorliegende Baugebiet mit 27 Parzellen (davon 1 Parzelle für ein Heizwerk, 2 Parzellen für Wohnungsbau und 24 Parzellen für Einzel- bzw. Doppelhäuser) bestehen 18 feste Bewerbungen für die Einzel- und Doppelhausparzellen sowie 3 Bewerbungen von Firmen für den Wohnungsbau. Von den Bewerbern sind sieben Personen, welche bei der nahegelegenen Fa. Rohde & Schwarz in Teisnach, zum Teil in gehobener Position arbeiten (Industriemeister, Ingenieur, Fertigungsplaner, usw.). Außerdem wird wöchentlich bei der Gemeinde von den Bauwerbern nachgefragt, wann die Planungen für das Baugebiet abgeschlossen werden.

**Tabelle 7: Übersicht des Bedarfs an Neuausweisungen**

	Anzahl Bauparzellen/Wohneinheiten
Berechneter Bedarf an Neuausweisungen	13 WE
Aktivierbare Innenentwicklungspotenziale	= WE
<b>Summe rechnerischer Bedarf an Neuausweisungen</b>	<b>13 WE</b>
Bauparzellen für Einzel- und Doppelhäuser im vorliegenden Baugebiet	24 Bauparzellen mit max. 2 WE = 48 WE
Bauparzellen für Wohnungsbau im vorliegenden Baugebiet	2 Bauparzellen mit 6 bis max. 8 WE = 12 bis 16 WE
<b>Summe neuer Wohneinheiten</b>	<b>60 bis 64 WE</b>
davon feste Bewerbungen für Einzel- und Doppelhäuser	18 Bauparzellen mit max. 2 WE = 36 WE
davon Bewerbungen von Investoren für Mietswohnungen	3
<b>Restliche freie Bauparzellen</b>	<b>6 Bauparzellen mit max. 24 bis 28 WE</b>
	davon 12 WE für Einzel-/Doppelhäuser
	davon 12 bis 16 WE für Wohnungsbau

Es ist somit davon auszugehen, dass der Bedarf an neuen Wohneinheiten im Planungszeitraum nicht durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen gedeckt werden kann. Ein Neuausweisungsbedarf wurde für 13 Wohneinheiten bzw. 6 Bauparzellen bei 2,1 EW/WE identifiziert.

### 2.2.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind die infrage kommenden Gebiete entsprechend den folgenden Prioritäten als Wohnflächen qualifiziert

1. Baulücken (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
2. Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot)
3. ohne Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit nur, wenn auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist.

Folgende Gebiete werden von vornherein ausgeschlossen:

- Bereiche mit amtlich kartierten Biotopen
- Ökoflächen
- Naturschutzgebiete
- FFH-Gebiete
- Vogelschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiete
- Flächen auf denen Bodendenkmäler bekannt sind



Ausgehend vom gesamten Gemeindegebiet reduzieren sich die infrage kommenden Flächen um die unter besonderem Schutz stehenden Gebiete, Naturschutz- und Vorbehaltsgebiete und landschaftlich besonders wertvolle Gebiete, sowie die nähere Umgebung von Bodendenkmälern. Diese geschützten und schützenswerten Gebiete kommen für eine Bebauung nicht in Frage. Als wertvolle Naturräume und touristisch attraktive und für kommende Generationen zu erhaltenden Flächen tragen sie wesentlich zur Attraktivität der Gemeinde sowie der gesamten strukturell relativ schwachen Region als Urlaubs- und Erholungslandschaft bei.

Die für eine wirtschaftliche Ausweisung eines Wohngebietes erforderlichen Standort-voraussetzungen wie die Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten, gute Erreichbarkeit sowie eine geringstmögliche Beeinträchtigung von Landschaftsbild, Natur und Mensch müssen für einen geeigneten Standort gegeben sein.

Bei der Betrachtung des gesamten Gemeindegebietes wird nach Berücksichtigung der o. g. Kriterien und auch unter Berücksichtigung der Bedarfsermittlung (Beachtung Baulücken, Leerstände etc.) ersichtlich, dass außerhalb des Hauptortes und auch innerhalb des Hauptortes keine ausgewiesenen Flächen existieren, die sich für eine Wohnbebauung eignen. Deshalb beschränkt sich die Untersuchung nach möglichen freien Wohnbauflächen auf den Hauptort.

Zur anstehenden Baulandausweisungen für Wohnbauflächen wurden deshalb die möglichen Erweiterungsflächen nur im Ort und den Ortsrändern von Patersdorf untersucht.

In Anbetracht der im Süden und Südwesten nahe am Ort verlaufenden Bundesstraßen und der örtlichen Topographie kommen Baugebietserweiterungen nur im Norden und Nordwesten in Frage. Diese Erweiterungsflächen müssen jedoch einen baulichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsbereichen haben.

#### Erweiterung im Nordwesten:

Der nordwestliche Bereich im Anschluss an das bereits mehrfach erweiterte Wohngebiet „Weinberg“ ist zum Pfahlrücken hin nicht mehr erweiterbar. Die Anschlussbereich der vorhandenen Bebauungen Am Weinberg nach Westen scheitern an dem Immissionsschutzgrenzen der Bundesstraße.

#### Erweiterung Norden:

Der nordöstliche Erweiterungsbereich nördlich dem Baugebiet „Marteräcker“ eignet sich in einem begrenzten Umfang für Baugebietserweiterungen. Die nordöstlich anschließende streifenartige Geländestruktur begrenzt die Erweiterungsfläche, ebenso die Anbauverbotszone östlich an die Staatsstraße ST

Diese Erweiterungsflächen waren jedoch seit Bestehen des Flächennutzungsplanes als solche vorgesehen und wurden zugunsten der Ausweisung der Baugebietserweiterung „Am Weinberg III“ zurückgenommen.

#### Abwägung:

Aufgrund der guten Eignung der nördlichen Anschlussfläche an das Baugebiet Marteräcker mit seiner teilweisen vorhandenen Erschließung wird diese Fläche als besser geeignete Erweiterungsfläche betrachtet.

### *2.2.6. Zusammenfassung/Bewertung der Bedarfsermittlung*

Die Region und auch die Gemeinde Patersdorf unterliegen zurzeit einer zunehmenden Überalterung und einem Rückgang der Bevölkerungszahlen. Die Gemeinde Patersdorf möchte dieser negativen demographischen Entwicklung gezielt entgegenwirken, was sich durch vorliegendes Baugebiet anbietet.

Um den derzeit entstandenen Engpass an Wohnbauland zu umgehen bzw. die nach wie vor rege Nachfrage nach potenziellen Bauflächen, sind fehlende Bauflächen demnach in der weiteren Umgebung zu schaffen, da ein Innenentwicklungspotential aus den oben genannten Gründen nicht möglich ist.

Allein aus der Auswertung der Statistiken der Bevölkerungsentwicklung lässt sich ein so großer Bedarf an Wohnbauflächen wie in vorliegender Planung vorgesehen (26 Bauparzellen, ca. 60 bis 64 Wohneinheiten) nicht ablesen, sondern lediglich ein Bedarf von 6 Bauparzellen bzw. 13 Wohneinheiten. Schließt man jedoch die attraktive Lage der Gemeinde hinsichtlich eines Pendlerwohnortes sowie den demographischen Wandel mit dem drohenden Bevölkerungsrückgang in den nächsten Jahrzehnten insbesondere im gesamten Landkreis Regen sowie die Nachfrage an Bauflächen mit ein, so lässt sich erkennen, dass die Gemeinde hier unbedingt Handlungsbedarf hat, um nicht zuletzt eine Abwanderung, insbesondere junger Familien, zu verhindern und so dem demographischen Wandel entgegenwirken zu können.

Der Gemeinde liegen zurzeit konkret 18 Bewerbungen für dieses Baugebiet bzw. freien Baugrundstücken vor. Durch die Ausweisung dieses Baugebietes mit 26 Bauparzellen könnte den derzeitigen - auch regionalen - Entwicklungstendenzen entgegengewirkt werden und ein Zuzug von jungen Familien sowie auch der Wohnungsbau insbesondere hinsichtlich der Zunahme an Single-Haushalten und auch die Abwanderung bereits ortsansässiger bauwilliger Einwohner (Anfrage von 7 Bauwerbern) verhindert werden.

Der berechnete Bedarf von 6 Bauparzellen bzw. 13 Wohneinheiten wäre durch die Nachfrage der aktuell konkret bestehenden 18 Bewerbungen (18 Parzellen mit ca. 36 WE) für das vorliegende Baugebiet bereits wieder ausgeschöpft, sodass die Gemeinde wieder keine freien Bauparzellen für weitere Bauinteressenten zur Verfügung hat, wenn nur der ermittelte Bedarf ausgewiesen werden würde.

Eine Ausweisung in zwei Bauabschnitten für das vorliegende Baugebiet birgt die Gefahr der erheblichen Verteuerung der Erschließungsbaumaßnahme, da z. B. die Baustelleneinrichtung ein zweites Mal anfallen würde. Außerdem liegt im Bereich eines möglichen zweiten Bauabschnittes, dass auch für den ersten Bauabschnitt erforderliche Regenrückhaltebecken. Deshalb wird auf eine Ausweisung in zwei Bauabschnitten verzichtet.

Allerdings legt die Gemeinde auf den geplanten Bebauungsplan einen Bauzwang nach Erwerb eines Grundstückes von 5 Jahren mittels notarieller Beurkundung fest. Somit kann verhindert werden, dass Baugrund zur „Vorratshaltung“ wie zum Beispiel als Geldanlage oder für die kommenden Familiengenerationen „aufzuheben“ genutzt wird und somit „nicht nutzbare“ Baulücken entstehen.

Aus diesen genannten Gründen wird die Ausweisung von 26 Bauparzellen mit ca. 60 bis 64 Wohneinheiten als plausibel angesehen.

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Zudem sollen Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Es sind die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung und auch ökologische, ökonomische, soziale, baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen (vgl. LEP 3.1.1 B).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z). Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z. B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Zudem soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (vgl. LEP 3.3.G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.4 G).

Die Gemeinde Patersdorf liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern, Stand 101.06.2023) als allgemeiner ländlicher Raum in den Kreisregionen mit besonderem Handlungsbedarf, hier soll u. a. die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden und zudem seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt gesichert werden. Es ist somit notwendig laut LEP die eigenständigen, gewachsenen Siedlungsstrukturen und jeweiligen Siedlungscharakter mit bedarfsgerechten Wohnraumangeboten in angemessenem Umfang zu erhalten und weiterzuentwickeln.<sup>10</sup>

#### 3.2. Regionalplan der Region 12 - Donau - Wald

Der Regionalplan der Region Donau-Wald (Region 12, Stand 13. April 2019) zeigt Patersdorf als „Kreuzungspunkt“ an der Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Deggendorf und den Mittelzentren Viechtach und Regen.

Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1. G).

---

<sup>10</sup> LEP Bayern, Stand 01. Juni 2023

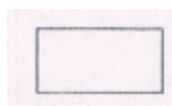
### 3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die überplante Fläche derzeit als Landwirtschaftsfläche im Außenbereich dar.

### 3.4. Bebauungsplan:

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

### 3.5. Landschaftsplan – bisherige Definitionen der Erweiterungsflächen



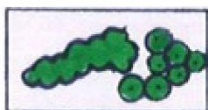
= Grünland intensiv, z.T. Einsaaten



= ökologisches Schwerpunktgebiet (hohe Dichte von naturschutzfachlich wertvollen Flächen)



= amtlich kartierte Biotopfläche mit Nummer (Kartierung 1985-1989)  
63 = 6943 (TK 25 Viechtach)



Feldgehölz/Hecke (nach Art. 2 NatEG gesetzlich geschützt)



Erhaltenswerte Einzelbäume



Landschaftlich reizvolles Gebiet /  
Schwerpunkt Erhaltung der Kulturlandschaft



### 3.6. Weitere zu beachtende Vorgaben

#### 3.6.1. Naturschutzrecht

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale sind nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“

Im Planbereich und entlang dem Nordrand sind folgende Biotopkartierung:

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

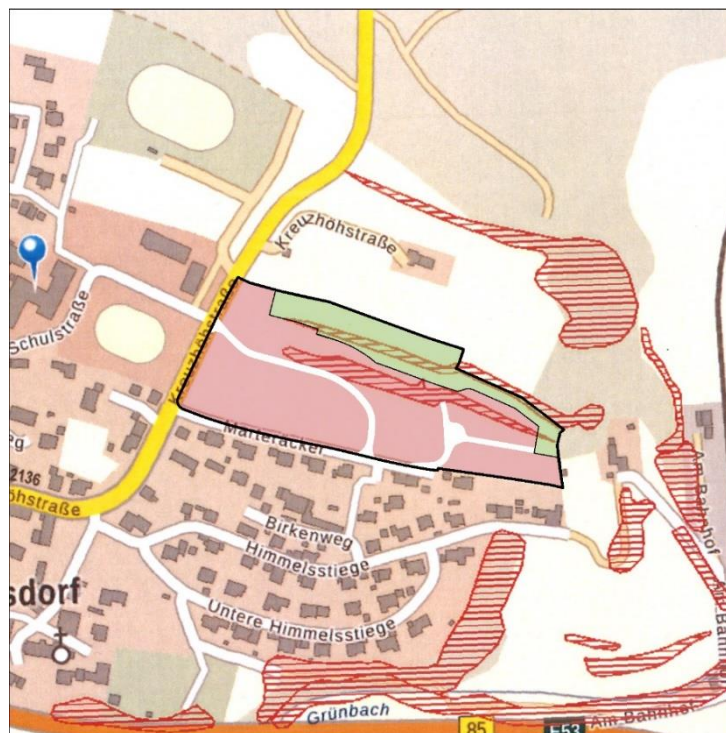


Abbildung 4: Auszug aus der amtlichen Biotopkartierung (Flachland) - Biotopkartierung Bayern

### 3.6.2. Artenschutz

Die geplante Fläche liegt nordöstlich der Gemeinde Patersdorf im Landkreis Regen. Geprägt wird der Vorhabensbereich durch Heckenzüge, die entlang der Flurgrenzen von Osten nach Westen zwischen den intensiv genutzten Wiesenflächen auf Böschungen oder Ranken stocken und im Osten an Wald anschließen. Darüber hinaus finden sich weitere Ranken im Vorhabensbereich ohne Gehölzbestände jedoch mit Gras-/Krautflur bestanden. Im Süden grenzt Bebauung und im Westen die Kreuzhöhlstraße unmittelbar an den Vorhabensbereich an. Im Nordosten schließt Fichtenforst unmittelbar an, der nach Süden in einen Laubwald mit Heckenausläufern übergeht. Nach Norden erstrecken sich Grünlandflächen mit abgrenzenden Heckenstrukturen.

Im Eingriffsbereich liegen keine Nachweise aus der Artenschutzkartierung vor. Im unmittelbar angrenzenden Umfeld (ca. 300m) sind folgende Nachweise bekannt (s.a Erläuterungsbericht artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Zudem sind Teile der Gehölzranken als amtliche Biotop mit der Nr. 6943-0092-006 und -007 erfasst.

**Tabelle 8 Artenschutzkartierung im angrenzenden Umfeld (300 m Radius) gemäß artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Büro Team Umwelt und Landschaft vom 27.03.2023**

ID	deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	Fundort	aktuellstes Datum
<b>Punkt-Nachweise</b>						
6943 0254	Gewöhnliche Pechnelke	<i>Lychnis viscaria</i>	3	V	S-Exponierte Felsböschung an B85/11 Bei km 75.25 Patersdorf-Regen	1991
6943 0525	Fischotter	<i>Lutra lutra</i>	3	3	Brücke	2013
6943 0544	Gattung Plecotus				Patersdorf, Pfarrkirche St. Martin	2021
	Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	-	-		2018
6943 0564	Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	3	3	Patersdorf Straßenlaterne	2008
6943 0585	Bartfledermäuse (unbestimmt)	<i>Myotis mystacinus/brandtii</i>			Masselsried bei Patersdorf	2005
6943 0620	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-	Patersdorf, Pointweg	2008
6943 0628	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-	Patersdorf, Fledermauskasten	2011
6943 0681	Bartfledermäuse (unbestimmt)	<i>Myotis mystacinus/brandtii</i>	-	-	Patersdorf auf der B85 unter der Brücke	2016
	Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	3	3		2016
	Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	-	-		2016
	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-		2016
<b>Gewässer-Nachweise</b>						
6943 0023	Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>	-	-	Teisnach südlich und östlich Teisnach	1990

**Fett** gedruckt sind artenschutzrechtlich relevante Arten (=Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie).

Folgende Auswirkungen können sich als Folge des Vorhabens für die relevanten Arten ergeben (s.a, Erläuterungstext des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages)

**Baubedingte Auswirkungen:**

- Vorübergehende Flächeninanspruchnahme für Baufeldbereiche
- Emissionen durch Baubetrieb
- Optische Reize und Erschütterungen /Vibrationen durch den Baubetrieb
- Erhöhung des Tötungsrisikos durch Baustellenfahrzeuge

**Anlagenbedingte Auswirkungen:**

- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch die geplante Bebauung
- Barrierewirkung / Zerschneidung von Lebensräumen

**Betriebsbedingte Auswirkungen:**

- Störwirkungen auf angrenzende Flächen durch Belichtungseffekte sowie Lärm durch die Gebäude, Außenbeleuchtung, Anwesenheit von Menschen

Das Büro Team Umwelt und Landschaft – Landschaftsplanung + Biologie GbR aus Deggendorf wurde mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Der Erläuterungstext vom 27.03.2023 kommt dabei zu folgendem Ergebnis.

Vom geplanten Vorhaben können sich aufgrund Lage und Art des Vorhabens und unter Berücksichtigung der umgebenden Habitatausstattung Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten ergeben. Die Bewertung erfolgt anhand einer worst-case-Betrachtung.

Nach näherer Analyse sind (ohne Vermeidungsmaßnahmen) Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse, Reptilien und Vögel sowie der Haselmaus möglich.

Durch eingriffsminimierende Maßnahmen sowie vorgezogene Maßnahmen werden potenzielle Beeinträchtigungen für die Arten und Artengruppen so weit minimiert, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen dieser Artengruppen.

### **3.6.3. Denkmalschutzrecht**

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglicher Verfügungsberechtigten von Baudenkmalern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt, wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der

Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 BayDSchG gilt, dass die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bei der Bewertung von potenziellen Baugebieten ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen, ob im Geltungsbereich bzw. im Nahbereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind.

Im Planungsgebiet selbst sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Ca. 200 m weiter südwestlich liegt die Pfarrkirche St. Martin, welche als Baudenkmal mit der Nr. D-2-76-134-1 eingetragen ist. Hier liegt auch Bodendenkmal „Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin mit zugehörigem aufgelassenem historischem Friedhof in Patersdorf, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen“ mit der Nr. D-2-6943-0021.

#### **3.6.4. Wasserschutz/-recht**

Bei der Ausweisung von Baugebieten sind wasserschutzrechtliche Vorgaben grundsätzlich zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“. Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Ein Regenrückhaltebecken wird im Nordosten zur Niederschlagswasserbehandlung errichtet.

Eine wasserrechtliche Gestattung ist für das geplante Regenrückhaltebecken notwendig. Für die geplante Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

#### **3.6.5. Altlasten**

Altlasten sind der Gemeinde in diesem Bereich nicht bekannt.

#### **3.6.6. Land- und Forstwirtschaftliche Immissionen und Belange**

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch, soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die an das Wohngebiet angrenzenden forstwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin forstwirtschaftlich genutzt. Es wird darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von forstwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, welche zu dulden sind.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.



## 4. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 4.1. Begründung zur Deckblattänderung

Die Gemeinde Patersdorf versucht bereits seit etlichen Jahren in seinem 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 (s.a. Bedarfsermittlung – Punkt Nr. 3.2.3 Flächenpotenziale des gesamten Gemeindegebietes). Die Innenverdichtung im Ort ist im Gange und absehbar abgeschlossen (s.a. Bedarfsermittlung).

Die nördlich an das bereits bestehende und vollständig bebaute Wohngebiet „Marteräcker“ anschließenden Grundstücksstreifen konnten von der Gemeinde erworben werden und sollen als Baugebietserweiterung überplant und erschlossen werden. Das Erweiterungsgebiet wird mit der Bezeichnung „WAMARTERÄCKER-ERWEITERUNG I“ bezeichnet.

Begründet ist die Aufstellung des **Landschaftsplans und auch des** Bebauungsplanes mit:

- dem Vorhandensein von größer flächigen 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 vorhanden Erschließungsanlagen,
- der Randlage mit fußläufigen, dorfinternen 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 naturschutzbezogenen **größtenteils** geringwertigen Qualität des Baulandes aufgrund der langzeitigen Nutzung als Intensivgrünland, **die Eingriffe - insbesondere in die Fauna und Flora im Bereich der Ranken/Böschungen/Biotope- werden mit CEF-Maßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen**
- ~~des flächenbezogenen geringen Eingriffes in die Natur und die Möglichkeit des Ausgleiches im Geltungsbereich der geplanten Erweiterungsfläche des Baugebiets~~
- der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis 2033 mit durchschnittlich +16% aller Altersgruppen und insbesondere der Steigerung der jungen Bevölkerung (0 – 18 Jahren: + 8%); bei einer konkreten Anfrage an den zahlreichen Bauwerbern für die 27 Bauparzellen im November 2022 haben zum prognostizierten Grundstückskaufpreis von 120,-€/m<sup>2</sup> 25 Kaufbewerber mit Alter von 20 – 40 Jahren konkret zugesagt,
- dem Umstand, dass durch alle 27 Bauparzellen im Eigentum der Gemeinde sind, die Situation aus den früheren Baugebieten „Weinberg I – II , Marteräcker, u.a.“ bei Privatverkäufen (von 97 Bauparzellen sind derzeit 15 Parzellen unbebaut = ca. 15%) nicht entstehen kann,
- dem durch die positive Bevölkerungsentwicklung anzunehmenden entfallenden Wohnungsleerstand,
- dem in Bezug auf den Wohnungsmarkt nicht vorhandenen Leerstand im Ortskern,
- **den Standortvorteilen für Wohnnutzung mit der vorhandenen verkehrstechnisch guten Anbindung an die Bundesstraße B85 und die B11, und damit mit der dadurch einhergehenden gesteigerten Nachfrage nach Wohnfläche,**
- **der geplanten gemischten Bebauung mit Familienwohnheimen und 2 Parzellen mit Geschosswohnungsbau für kleinere Wohnungen für Einzelpersonenhaushalte**
- die Möglichkeit der Erstellung von Mehrgenerationshäusern auf den Wohnbaugrundstücken durch die Vorgaben von 2 möglichen abgeschlossenen Wohnungen,
- der Verhinderung von Spekulationskäufen der Grundstücke durch einen vorgesehenen fünfjährigen Bauzwang,
- der frühzeitig vorgenommenen Baulandkonsolidierung durch Rücknahme von nicht bebauten Flächen
- der Möglichkeit von Wohngebäuden mit zukunftsorientierten und klimafreundlichen zentralen Energieversorgungen aus der im Baugebiet geplanten Heizzentrale.

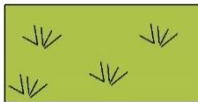
In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind weiterhin die naturschutzfachlichen Aspekte gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu betrachten. Im Rahmen des beiliegenden Umweltberichtes werden die mit dem Vorhaben verbundene Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG umfassend bewertet. Die besonderen artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Für unvermeidbare erhebliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Funktionen werden im Rahmen des Planvorhabens Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung gestellt. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung zum Landschaftsplan und wird den Unterlagen zum Entwurf beigelegt.

#### 4.2. Deckblatt Nr. 3 – Neudefinitionen im Geltungsbereich:

Durch die Erweiterung werden folgende Bereiche neu definiert:



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



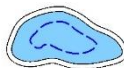
ökologische Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Deckblattes  
mit Biotop (u.a. extensiv Grünland und Reptilienhabitate)  
ca. 6.350 m<sup>2</sup>



neue Trafostation



neue Heizzentrale



geplantes Regenrückhaltebecken

#### 4.3. Planungskonzept

Die Region und auch die Gemeinde Patersdorf unterliegen zurzeit einer zunehmenden Überalterung und einem Rückgang der Bevölkerungszahlen. Die Gemeinde Patersdorf möchte dieser negativen demographischen Entwicklung gezielt entgegenwirken, was sich durch vorliegendes Baugebiet anbietet.

Um den derzeit entstandenen Engpass an Wohnbauland zu umgehen bzw. die nach wie vor rege Nachfrage nach potenziellen Bauflächen, sind fehlende Bauflächen demnach in der weiteren Umgebung zu schaffen, da ein Innenentwicklungspotential aus den oben genannten Gründen nicht möglich ist.

Das geplante Baugebiet mit seinen Baukörpern sowohl für Einfamilienhaushalte als auch Mehrfamilienhaushalte und auch einzelnen Wohnungen, schafft an dieser Stelle von Patersdorf eine geschlossene Bebauung sowie eine städtebauliche Abrundung im Nordosten von Patersdorf. Die Anordnung und Ausrichtung der geplanten Bebauung soll sich überwiegend an das bestehende Gelände bzw. seinen Höhenlinien angleichen. Auffüllarbeiten werden notwendig, um einen gleichmäßigen Verlauf des Geländes erlangen zu können. Als Übergang zum angrenzenden Freiraum mit landwirtschaftlichen Flächen sowie bestehende Waldfläche wird die notwendige Ausgleichsfläche direkt am nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich des geplanten Baugebietes angegliedert. Am nord-westlichen Bereich des Baugebietes soll ein Heizwerk (Biomasse) mit Nahwärmenetz errichtet werden. Neben den Bauparzellen sollen vorrangig die nachfolgenden gemeindlichen Gebäude angeschlossen werden:

- Grundschule Patersdorf, Schulstraße 7
- Mehrzweckhalle Patersdorf, Schulstraße 7
- Kindergarten Patersdorf, Schulstraße 9
- Kinderkrippe Patersdorf (in Planung, Bau 2024/25), Schulstraße 11
- Feuerwehrgerätehaus Patersdorf, Schulstraße 13
- Gemeindebauhof Patersdorf, Schulstraße 15
- Rathaus Patersdorf, Martinsplatz 10

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

#### **4.4. Grünordnungskonzept**

Das ökologische Schwerpunktgebiet mit einer hohen Dichte von naturschutzfachlich wertvollen Flächen bzw. landschaftlich reizvolle Gebiet mit Schwerpunkt zur Erhaltung der Kulturlandschaft wird an dieser Stelle zu Gunsten einer Wohngebietsausweisung verkleinert, auch die vorhandenen Grünstrukturen (Einzelbäume, Ranken, Hecken, Biotopflächen) können nicht alle erhalten werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden zum einen Maßnahmen zur Eingrünung festgesetzt. Planliche und textliche Festsetzungen legen Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen fest.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt die Berechnung des Ausgleichsbedarfs nur überschlägig. Erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die Berechnung des tatsächlich notwendigen Ausgleichsbedarfs mit Festsetzung entsprechender Maßnahmen.

Der notwendige Ausgleich wird am nördlichen und nordöstlichen Geltungsbereich geplant, sodass die Eingriffe in das landschaftlich reizvolle Gebiet mit naturschutzfachlichen wertvollen Flächen entsprechend ausgeglichen werden.

#### **4.5. Erschließung**

##### **4.5.1. Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung soll ausgehend von der westlich verlaufenden Staatsstraße 2136 mittels einer öffentlichen Erschließungsstraße an die bestehende Erschließungsstraße „Marteräcker“ erfolgen. Diese Straße wird nach Nordosten mittels einer weiteren Stichstraße und Wendehammer weitergeführt. Entlang der Staatsstraße 2136 ist die gesetzliche Anbauverbotszone mit 20 m zu berücksichtigen.

##### **4.5.2. Trinkwasser**

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

##### **4.5.3. 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.

##### **4.5.4. Stromversorgung**

Der Anschluss an das Stromnetz ist über Erdkabel und in Abstimmung mit dem Bayernwerk auszuführen.

##### **4.5.5. Telekommunikations-/Breitbandversorgung**

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



#### 4.6. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Donau-Wald (ZAW) sichergestellt. Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt, recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

#### 4.7. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Der ungestörte Erhalt eventueller Denkmäler hat aus Sicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Grundsätzlich ist jedoch der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Bodeneingriffe sind daher auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Auch sind keine Baudenkmäler bekannt. Im weiteren Umkreis sind ebenfalls keine Bodendenkmäler bekannt. Ca. 200 m weiter südwestlich liegt die Pfarrkirche St. Martin, welche als Baudenkmal mit der Nr. D-2-76-134-1 eingetragen ist. Hier liegt auch Bodendenkmal „Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin mit zugehörigem aufgelassenem historischem Friedhof in Patersdorf, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen“ mit der Nr. D-2-6943-0021. Das geplante Baugebiet hat keine negativen Auswirkungen auf die Kath. Pfarrkirche.

#### 4.8. Abwehrender Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtlich zuständige Feuerwehr Patersdorf sichergestellt. Weitere Kräfte können nach Bedarf entsprechend der vorhandenen Alarmplanung des Landkreises Regen für die Gemeinde angefordert werden. Somit stehen für den Bereich ausreichende Einsatzmittel und Kräfte in der erforderlichen Hilfsfrist zur Verfügung.

Die Löschwasserversorgung wird durch die vorhandene Wasserversorgungsleitung bzw. durch den Ausbau dieser sichergestellt. Die Standorte von Hydranten und Löschwasserentnahmestellen sind mit dem örtlich zuständigen Feuerwehrkommandanten vor Baubeginn abzustimmen.

#### 4.9. Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro „IFB Eigenschenk GmbH“ ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftragsnr. 3230022 mit Datum vom 13.03.2023 erstellt, dieses wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr als auch durch den Sportanlagenlärm hervorgerufen werden.

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

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass an den Parzellen 1, 10 und 11 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.

Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierte Planung nicht möglich sein, ist alternativ auf den Verbau von Schallschutzfenstern mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zurückzugreifen oder es ist sicherzustellen, dass (z. B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) durch Fenster an einer ruhigen Fassade belüftet werden können.

Im Tagzeitraum sind den Berechnungen zu Folge, an allen Ostfassaden ausreichend geschützte Außenwohnbereiche vorhanden.

#### Aktiver Schallschutz:

Auf Grund der beengten Verhältnisse kann entlang der Straße kein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall errichtet werden. Außerdem würden diese Anlagen die Funktion der angewandten Sichtdreiecke stören. Zudem würde die Errichtung einer Lärmschutzanlage das Ortsbild beeinträchtigen.

#### **4.10. 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.

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.

## **IV.) UMWELTBERICHT**

### **1. Einleitung**

#### **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.

#### **1.2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

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, so weit 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.

Der Landschaftsplan stellt den Bereich sowohl als ökologisches Schwerpunktgebiet mit einer hohen Dichte von naturschutzfachlich wertvollen Flächen sowie auch als landschaftlich reizvolles Gebiet mit dem Schwerpunkt zur Erhaltung der Kulturlandschaft dar. Geprägt wird der Vorhabensbereich durch Heckenzüge, die entlang der Flurgrenzen von Osten nach Westen zwischen den intensiv genutzten Wiesenflächen auf Böschungen oder Ranken stocken und im Osten an Wald anschließen. Darüber hinaus finden sich weitere Ranken im Vorhabensbereich ohne Gehölzbestände jedoch mit Gras-/Krautflur bestanden. Teile dieser Ranken sind als amtliches Biotop kartiert (s.a. Kapitel Naturschutz).

#### **1.3. Inhalt und Ziele der Landschaftsplanänderung**

Mit der Aufstellung des Deckblattes Nr. 3 zum Landschaftsplan soll die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im Anschluss an eine bestehende und fast vollständig bebaute Wohnsiedlung ermöglicht werden, um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden (s. a. Bedarfsermittlung). Ein qualifizierter Bebauungsplan mit gleichem Geltungsbereich wird aufgestellt.

Die Region und auch die Gemeinde Patersdorf unterliegen zurzeit einer zunehmenden Überalterung und einem Rückgang der Bevölkerungszahlen. Die Gemeinde Patersdorf möchte dieser negativen demographischen Entwicklung gezielt entgegenwirken, was sich durch vorliegendes Baugebiet anbietet.

## **2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten 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.

### **2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Zudem sollen Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Es sind die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung und auch ökologische, ökonomische, soziale, baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen (vgl. LEP 3.1.1 B).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z). Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z. B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Zudem soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (vgl. LEP 3.3.G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.4 G).

Die Gemeinde Patersdorf liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern, Stand 101.06.2023) als allgemeiner ländlicher Raum in den Kreisregionen mit besonderem Handlungsbedarf, hier soll u. a. die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden und zudem seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt gesichert werden. Es ist somit notwendig laut LEP die eigenständigen, gewachsenen Siedlungsstrukturen und jeweiligen Siedlungscharakter mit bedarfsgerechten Wohnraumangeboten in angemessenem Umfang zu erhalten und weiterzuentwickeln.<sup>11</sup>

### **2.2. Regionalplan der Region 12 Donau - Wald**

Der Regionalplan der Region Donau-Wald (Region 12, Stand 13. April 2019) zeigt Patersdorf als „Kreuzungspunkt“ an der Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Deggendorf und den Mittelzentren Viechtach und Regen.

Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1. G).

---

<sup>11</sup> LEP Bayern, Stand 01. Juni 2023



### 2.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die überplante Fläche derzeit als Landwirtschaftsfläche im Außenbereich dar. Der Flächennutzungsplan wird mit Deckblatt Nr. 16 geändert, in dem die Nutzung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

### 2.4. Landschaftsplan:

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

### 2.5. Naturschutzrecht

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile oder geschützte Naturdenkmale sind nicht vorhanden.

Im Planbereich und entlang dem Nordrand sind folgende Biotopkartierungen 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.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlichen geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der vorhandenen Waldfläche im Geltungsbereich selbst Verbotstatbestände ggfs. nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten. Deshalb wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich.

## 2.6. Artenschutz

Die geplante Fläche liegt nordöstlich der Gemeinde Patersdorf im Landkreis Regen. Geprägt wird der Vorhabensbereich durch Heckenzüge, die entlang der Flurgrenzen von Osten nach Westen zwischen den intensiv genutzten Wiesenflächen auf Böschungen oder Ranken stocken und im Osten an Wald anschließen. Darüber hinaus finden sich weitere Ranken im Vorhabensbereich ohne Gehölzbestände jedoch mit Gras-/Krautflur bestanden. Im Süden grenzt Bebauung und im Westen die Kreuzhöhstraße unmittelbar an den Vorhabensbereich an. Im Nordosten schließt Fichtenforst unmittelbar an, der nach Süden in einen Laubwald mit Heckenausläufern übergeht. Nach Norden erstrecken sich Grünlandflächen mit abgrenzenden Heckenstrukturen.

Im Eingriffsbereich liegen keine Nachweise aus der Artenschutzkartierung vor. Im unmittelbar angrenzenden Umfeld (ca. 300m) sind folgende Nachweise bekannt (s. a Erläuterungsbericht artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Zudem sind Teile der Gehölzranken als amtliche Biotop mit der Nr. 6943-0092-006 und -007 erfasst.

**Tabelle 9 Artenschutzkartierung im angrenzenden Umfeld (300 m Radius) gemäß artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Büro Team Umwelt und Landschaft vom 27.03.2023**

ID	deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	Fundort	aktuellstes Datum
<b>Punkt-Nachweise</b>						
6943 0254	Gewöhnliche Pechnelke	<i>Lychnis viscaria</i>	3	V	S-Exponierte Felsböschung an B85/11 Bei km 75.25 Patersdorf-Regen	1991
6943 0525	Fischotter	<i>Lutra lutra</i>	3	3	Brücke	2013
6943 0544	Gattung Plecotus				Patersdorf, Pfarrkirche St. Martin	2021
	Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	-	-		2018
6943 0564	Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	3	3	Patersdorf Straßenlaterne	2008
6943 0585	Bartfledermäuse (unbestimmt)	<i>Myotis mystacinus/brandtii</i>			Masselsried bei Patersdorf	2005
6943 0620	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-	Patersdorf, Pointweg	2008
6943 0628	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-	Patersdorf, Fledermauskasten	2011
6943 0681	Bartfledermäuse (unbestimmt)	<i>Myotis mystacinus/brandtii</i>	-	-	Patersdorf auf der B85 unter der Brücke	2016
	Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	3	3		2016
	Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	-	-		2016
	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-		2016
<b>Gewässer-Nachweise</b>						
6943 0023	Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>	-	-	Teisnach südlich und östlich Teisnach	1990

**Fett** gedruckt sind artenschutzrechtlich relevante Arten (=Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie).

Folgende Auswirkungen können sich als Folge des Vorhabens für die relevanten Arten ergeben (s.a. Erläuterungstext des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages)

Baubedingte Auswirkungen:

- Vorübergehende Flächeninanspruchnahme für Baufeldbereiche
- Emissionen durch Baubetrieb
- Optische Reize und Erschütterungen /Vibrationen durch den Baubetrieb
- Erhöhung des Tötungsrisikos durch Baustellenfahrzeuge

Anlagenbedingte Auswirkungen:

- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch die geplante Bebauung
- Barrierewirkung / Zerschneidung von Lebensräumen

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Störwirkungen auf angrenzende Flächen durch Belichtungseffekte sowie Lärm durch die Gebäude, Außenbeleuchtung, Anwesenheit von Menschen

Das Büro Team Umwelt und Landschaft – Landschaftsplanung + Biologie GbR aus Deggendorf wurde mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Der Erläuterungstext vom 27.03.2023 kommt dabei zu folgendem Ergebnis.

Vom geplanten Vorhaben können sich aufgrund Lage und Art des Vorhabens und unter Berücksichtigung der umgebenden Habitatausstattung Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten ergeben. Die Bewertung erfolgt anhand einer worst-case-Betrachtung.

Nach näherer Analyse sind (ohne Vermeidungsmaßnahmen) Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse, Reptilien und Vögel sowie der Haselmaus möglich.

Durch eingriffsminimierende Maßnahmen sowie vorgezogene Maßnahmen werden potenzielle Beeinträchtigungen für die Arten und Artengruppen so weit minimiert, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen dieser Artengruppen.

Die entsprechenden Maßnahmen werden im Bebauungs- mit Grünordnungsplan festgesetzt.

## 2.7. Denkmalschutzrecht

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglicher Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt, wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige

verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Nach Art. 8 Abs. 2 BayDSchG gilt, dass die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bei der Bewertung von potenziellen Baugebieten ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen, ob im Geltungsbereich bzw. im Nahbereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind.

Im Planungsgebiet selbst sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Ca. 200 m weiter südwestlich liegt die Pfarrkirche St. Martin, welche als Baudenkmal mit der Nr. D-2-76-134-1 eingetragen ist. Hier liegt auch Bodendenkmal „Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin mit zugehörigem aufgelassenem historischem Friedhof in Patersdorf, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen“ mit der Nr. D-2-6943-0021.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Der ungestörte Erhalt eventueller Denkmäler hat aus Sicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Grundsätzlich ist jedoch der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Auch sind keine Baudenkmäler bekannt. Im weiteren Umkreis sind ebenfalls keine Bodendenkmäler bekannt. Ca. 200 m weiter südwestlich liegt die Pfarrkirche St. Martin, welche als Baudenkmal mit der Nr. D-2-76-134-1 eingetragen ist. Hier liegt auch Bodendenkmal „Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin mit zugehörigem aufgelassenem historischem Friedhof in Patersdorf, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen“ mit der Nr. D-2-6943-0021. Das geplante Baugebiet hat keine negativen Auswirkungen auf die Kath. Pfarrkirche.

## **2.8. Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Ein Regenrückhaltebecken wird im Nordosten zur Niederschlagswasserbehandlung errichtet.

## **2.9. Wasserschutz/-recht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist für das geplante Regenrückhaltebecken notwendig. Für die geplante Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

## **2.10. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro „IFB Eigenschenk GmbH“ ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftragsnr. 3230022 mit Datum vom 13.03.2023 erstellt, dieser wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr als auch durch den Sportanlagenlärm hervorgerufen werden.

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

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass an den Parzellen 1, 10 und 12 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.

Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierte Planung nicht möglich sein, ist alternativ auf den Verbau von Schallschutzfenstern mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zurückzugreifen oder es ist sicherzustellen, dass (z. B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) durch Fenster an einer ruhigen Fassade belüftet werden können.

Im Tagzeitraum sind den Berechnungen zu Folge, an allen Ostfassaden ausreichend geschützte Außenwohnbereiche vorhanden.

#### Aktiver Schallschutz:

Auf Grund der beengten Verhältnisse kann entlang der Straße kein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall errichtet werden. Außerdem würden diese Anlagen die Funktion der angewandten Sichtdreiecke stören. Zudem würde die Errichtung eine Lärmschutzanlage das Ortsbild beeinträchtigen.

### **2.11. 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. Die Planungsfläche liegt erkennbar in keiner Frischluftschneise.

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.

## **3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **3.1. 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.



### 3.1.1.Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

Unter den langfristig landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen sowie auch den Geländeranken mit Heckenstrukturen bzw. Gras-/Krautflur sind vermutlich Braunerde aus Schluff und Schluffton (Lösslehm) anzutreffen (vgl. Bodenübersichtskarte). Diese Bodentypen sind insbesondere 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. Auch im Bereich des südlichen Geländeranken werden die gewachsenen Strukturen gerodet sowie der hier anstehende Boden abgetragen.

Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird.

Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden weitgehend wieder angedeckt. 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.

### 3.1.2.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 Gebirgsdurchlässigkeiten 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.

### 3.1.3. 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.

### 3.1.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Beschreibung:

Die geplante Fläche liegt nordöstlich der Gemeinde Patersdorf im Landkreis Regen. Geprägt wird der Vorhabensbereich durch Heckenzüge, die entlang der Flurgrenzen von Osten nach Westen zwischen den intensiv genutzten Wiesenflächen auf Böschungen oder Ranken stocken und im Osten an Wald anschließen. Darüber hinaus finden sich weitere Ranken im Vorhabensbereich ohne Gehölzbestände jedoch mit Gras-/Krautflur bestanden. Im Süden grenzt Bebauung und im Westen die Kreuzhöhstraße unmittelbar an den Vorhabensbereich an. Im Nordosten schließt Fichtenforst unmittelbar an, der nach Süden in einen Laubwald mit Heckenausläufern übergeht. Nach Norden erstrecken sich Grünlandflächen mit abgrenzenden Heckenstrukturen.

Im Eingriffsbereich liegen keine Nachweise aus der Artenschutzkartierung vor. Im unmittelbar angrenzenden Umfeld (ca. 300m) sind folgende Nachweise bekannt (s. a Erläuterungsbericht artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Zudem sind Teile der Gehölzranken als amtliche Biotop mit der Nr. 6943-0092-006 und -007 erfasst.

**Tabelle 10 Artenschutzkartierung im angrenzenden Umfeld (300 m Radius) gemäß artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Büro Team Umwelt und Landschaft vom 27.03.2023**

ID	deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	Fundort	aktuellstes Datum
<b>Punkt-Nachweise</b>						
6943 0254	Gewöhnliche Pechnelke	<i>Lychnis viscaria</i>	3	V	S-Exponierte Felsböschung an B85/11 Bei km 75.25 Patersdorf-Regen	1991
6943 0525	Fischotter	<i>Lutra lutra</i>	3	3	Brücke	2013
6943 0544	Gattung Plecotus				Patersdorf, Pfarrkirche St. Martin	2021
	Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	-	-		2018
6943 0564	Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	3	3	Patersdorf Straßenlaterne	2008
6943 0585	Bartfledermäuse (unbestimmt)	<i>Myotis mystacinus/brandtii</i>			Masselsried bei Patersdorf	2005
6943 0620	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-	Patersdorf, Pointweg	2008
6943 0628	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-	Patersdorf, Fledermauskasten	2011
6943 0681	Bartfledermäuse (unbestimmt)	<i>Myotis mystacinus/brandtii</i>	-	-	Patersdorf auf der B85 unter der Brücke	2016
	Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	3	3		2016
	Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	-	-		2016
	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-		2016
<b>Gewässer-Nachweise</b>						
6943 0023	Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>	-	-	Teisnach südlich und östlich Teisnach	1990

**Fett** gedruckt sind artenschutzrechtlich relevante Arten (=Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie).

Auswirkungen:

Infolge der zusätzlichen Überbauung kommt es zur Inanspruchnahme von Flächen, die derzeit intensiv landwirtschaftlich (Grünland) genutzt werden sowie Heckenzüge auf Böschungen/Ranken sowie Ranken mit Gras-/Krautflur. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiese haben eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Ranken mit Heckenstrukturen und Gras- und Krautflur, vor allem die amtlich kartierten Biotope, 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.

Folgende Auswirkungen können sich als Folge des Vorhabens für die relevanten Arten ergeben (s.a. Erläuterungstext des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages)

Baubedingte Auswirkungen:

- Vorübergehende Flächeninanspruchnahme für Baufeldbereiche
- Emissionen durch Baubetrieb
- Optische Reize und Erschütterungen /Vibrationen durch den Baubetrieb
- Erhöhung des Tötungsrisikos durch Baustellenfahrzeuge

Anlagenbedingte Auswirkungen:

- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch die geplante Bebauung
- Barrierewirkung / Zerschneidung von Lebensräumen

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Störwirkungen auf angrenzende Flächen durch Belichtungseffekte sowie Lärm durch die Gebäude, Außenbeleuchtung, Anwesenheit von Menschen

#### Ergebnis:

Das Büro Team Umwelt und Landschaft – Landschaftsplanung + Biologie GbR aus Deggendorf wurde mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Der Erläuterungstext vom 27.03.2023 kommt dabei zu folgendem Ergebnis.

Vom geplanten Vorhaben können sich aufgrund Lage und Art des Vorhabens und unter Berücksichtigung der umgebenden Habitatausstattung Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten ergeben. Die Bewertung erfolgt anhand einer worst-case-Betrachtung. Nach näherer Analyse sind (ohne Vermeidungsmaßnahmen) Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse, Reptilien und Vögel sowie der Haselmaus möglich.

Durch eingriffsminimierende Maßnahmen sowie vorgezogene Maßnahmen werden potenzielle Beeinträchtigungen für die Arten und Artengruppen so weit minimiert, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen dieser Artengruppen.

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.

### **3.1.5.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 bzw. stellen sich als Gras- und Krautflur dar.

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 sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen) minimieren.

Ergebnis:

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

### 3.1.6.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.

### 3.1.7.Schutzgut Mensch (Lärm)

Beschreibung:

Im Westen grenzt das geplante Baugebiet an die Staatsstraße St 2136 an. Ebenfalls im Westen liegt der Schulsportplatz der Grundschule sowie etwas nördlicher das Sportgelände des Sportvereins.



Auswirkungen:

Aufgrund der Lage an der Straße St 2136 und der Nähe zu den Sportanlagen der Grundschule und des Sportvereins befindet sich das Vorhaben in einer schalltechnisch exponierten Lage. Aus diesem Grund ist es erforderlich, die zu erwartenden Immissionen aus Sportanlagen- und Verkehrslärm, an den Fassaden der geplanten Wohnhäuser zu prognostizieren und anhand der 16 BImSchV, 18. BImSchV und der DIN 18005 zu beurteilen.

Ergebnis:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro „IFB Eigenschenk GmbH“ ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftragsnr. 3230022 mit Datum vom 13.03.2023 erstellt, dieser wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr als auch durch den Sportanlagenlärm hervorgerufen werden.

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

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass an den Parzellen 1, 10 und 12 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.

Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierte Planung nicht möglich sein, ist alternativ auf den Verbau von Schallschutzfenstern mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zurückzugreifen oder es ist sicherzustellen, dass (z. B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) durch Fenster an einer ruhigen Fassade belüftet werden können.

Im Tagzeitraum sind den Berechnungen zu Folge, an allen Ostfassaden ausreichend geschützte Außenwohnbereiche vorhanden.

Aktiver Schallschutz:

Auf Grund der beengten Verhältnisse kann entlang der Straße kein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall errichtet werden. Außerdem würden diese Anlagen die Funktion der angewandten Sichtdreiecke stören. Zudem würde die Errichtung eine Lärmschutzanlage das Ortsbild beeinträchtigen.

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

### 3.1.8. 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.

### 3.1.9. 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.

### 3.1.10. Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

<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: Gebiet geringer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter</b>	
* 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	

## 3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### 3.2.1. Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen bzw. deren Erweiterungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich. Teile der Grundstücke werden zukünftig überbaut und somit versiegelt, andere Teile, welche derzeit zum Teil intensiv genutzt werden, werden durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden sowohl mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie mit Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebietes kompensiert. Durch die Umsetzung erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung und Sicherung der Wohnbebauung in Paterstdorf, wodurch dem anhaltenden demographischen Wandel weiterhin entgegengewirkt werden kann.

### 3.2.2. Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden, die noch nicht bebauten Flächen weiter landwirtschaftlich bzw. weiterhin als Ranken/Böschungen mit Heckenstrukturen sowie Gras-/Krautflur 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.

### 3.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im aufgestellten Bebauungs- mit Grünordnungsplan können durch die getroffenen Festsetzungen folgende Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

#### Schutzgut Arten

- Erhalt von bestehenden Gehölzen, Einzelbäumen etc.
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurchgrünung
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (DIN 18920)
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen lt. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
  - V 1 Fledermäuse, Haselmaus, Vögel: Erhalt Gehölze
  - V 2 Fledermäuse: Vorgaben Beleuchtung
  - V 3 Fledermäuse, Haselmaus, Vögel: Keine Beleuchtung von Gehölzen
  - V 4: Fledermäuse: Keine Nacharbeiten
  - V 5 Haselmaus: Vorgaben Gehölzfällung
  - V 6 Haselmaus, Reptilien: kein Eingriff innerhalb des festgelegten Bereiches
  - V 7 Reptilien: Vergrämung
  - V 8 Reptilien: Aufbau Reptilienzaun
  - V 9 Reptilien: Umsiedlung
  - V 10 Vögel: Gehölzrückschnitt
  - V 11 Vögel: Vorgaben Glasflächen
  - HM-CEF1: Aufwertung der verbleibenden Heckenstrukturen durch Neupflanzungen
  - CEF1 Reptilien: Anlage von Reptilienhabitaten

#### Schutzgut Wasser

- Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers in einem naturnah zu gestalten den Regenrückhaltebecken
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bzw. keiner zulässigen Versiegelung von privaten Erschließungsflächen mit Asphalt
- Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion / Bodenverdichtung

#### Schutzgut Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, GRZ von max. 0,3

Schutzgut Mensch:

- Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen: für die Parzellen 1, 10 und 12 (festgesetzte Schalldämmmaße)

Grünordnerische Maßnahmen:

- Naturnahe Gestaltung der Freiflächen
- Durchgrünung mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen
- Ausweisung einer Ausgleichsfläche direkt im Anschluss an das Baugebiet im Norden

### 3.4. Eingriffsregelung / Ausgleich

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, **welches als ökologisches Schwerpunktgebiet mit einer hohen Dichte von natur-schutzfachlich wertvollen Flächen sowie als landschaftlich reizvolles Gebiets mit Schwerpunkt zur Erhaltung der Kulturlandschaft dargestellt ist**, 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 mittlerem 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>
<u>BIII (Ausgleich Biotope)</u>	<u>3.495 m<sup>2</sup></u>	<u>2,0</u>	<u>6.990,00 m<sup>2</sup></u>
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 Bebauungs- 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 Biotop 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, Gehölzanpflanzung) 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.

### **3.5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Bei der Betrachtung des gesamten Gemeindegebietes wird ersichtlich, dass außerhalb des Hauptortes und auch innerhalb des Hauptortes keine ausgewiesenen Flächen existieren, die sich für eine Wohnbebauung eignen. Deshalb beschränkt sich die Untersuchung nach möglichen freien Wohnbauflächen auf den Hauptort. Zur anstehenden Baulandausweisungen für Wohnbauflächen wurden deshalb die möglichen Erweiterungsflächen nur im Ort und den Ortsrändern von Patersdorf untersucht. Nach Berücksichtigung aller relevanten Daten stellt sich die Erweiterungsfläche Marteräcker am geeignetsten dar.

Die genauere Analyse der alternativen Planungsmöglichkeiten kann dem Kapitel Bedarfsermittlung der Begründung entnommen werden.



## 4. Zusätzliche Angaben

### 4.1. 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 Landschaftsplan, sowie verschiedene Fachinformationen herangezogen.

### 4.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Planbedingt können erhebliche Umweltauswirkungen aus der Planung erwartet werden. Eine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen aus der Planung hat durch die Gemeinde zu erfolgen. Sie hat die Durchführung von Darstellungen und Festsetzungen (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) und von Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen, um nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Bauleitplanung eintreten verhindert werden.

### 4.3. 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 sowie der CEF-Maßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen ausreichend ausgeglichen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

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</b>	<b>Gebiet geringer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter</b>

DECKBLATT : NR. 3: WA-MARTERÄCKER – ERWEIT. I i. d. F. vom 01.02.2024 - SEITE: 53  
FLÄCHENNUTZ.PLAN: GEMEINDE PATERSDORF  
LANDKREIS : REGEN  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

aufgestellt: Allersdorf, 01.02.2024

ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE W E B E R  
PARTGMBB S T A D T P L A N E R  
ALLERSDORF 26 94262 KOLLNBURG  
FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49  
e-mail: jpw@arch-ing-weber.de

