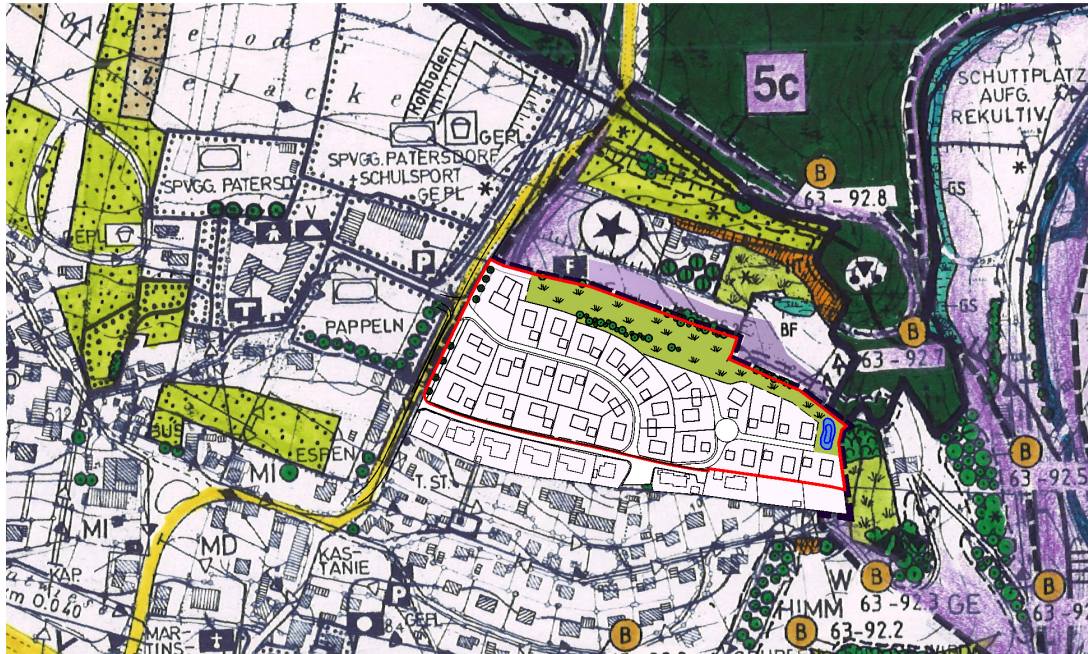


DECKBLATT NR. 3 WA – MARTERÄCKER ERWEITERUNG I



ZUM LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE PATERSDORF

LANDKREIS : REGEN

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

DIESES DECKBLATT UMFASST INSGESAMT 11 SEITEN

PLANUNG:

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbB

ALLERSDORF 26
94262 KOLLNBURG
FON: 09929 95778-0
FAX: 09929 95778-49
info@arch-ing-weber.de

Marktplatz 10
94239 RUHMANNSFELDEN
FON: 09929 95778-0
FAX: 09929 95778-99
www.arch-ing-weber.de

INHALT	Seite
1.) VERFAHREN / DECKBLATT	3
2.) ANLASS / BEGRÜNDUNG	5
3.) PLANUNGSGRUNDLAGEN	7
4.) ERLÄUTERUNG VORHABEN	9

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


1. DECKBLATT NR. 3 - LANDSCHAFTSPLAN PATERSDORF

1.1 Verfahrensablauf

Verfahren	Rechtsgrundlage	Datum/Frist
Rechtskraft Landschaftsplan	§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB	25.08.1998
Änderungsbeschluss Deckblatt	§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB	11.07.2019
Bekanntmachung Änderungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	13.09.2019
Bürgerbeteiligung Erörterungstermin	§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB	-
Fachstellenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB	-
Bedenken u. Anregungen, Beschluss	----	
Auslegungsbeschluss Deckblatt	----	
Bekanntmachung Auslegung	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	-
Benachrichtigung Fachstellen	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	
Bedenken u. Anregungen, Beschluss	----	
Feststellungsbeschluss	----	
Genehmigung Landratsamt Regen	§ 6 Abs. 1 BauGB	
Rechtskraft Deckblatt	§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB	

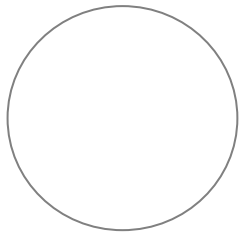
Bestandsaufnahme :	07/2019
Entwurf 1 :	12.02.2021
Planfassung :	

ARCHITEKT + BERATENDE
INGENIEURE W E B E R
PARTGMBB



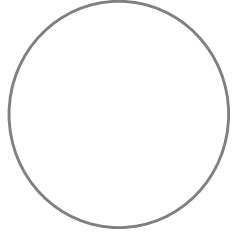
ARCHITEKTEN
INGENIEURE
W E B E R

Gemeinde Patersdorf



- Günther Strenz -
1. Bürgermeister

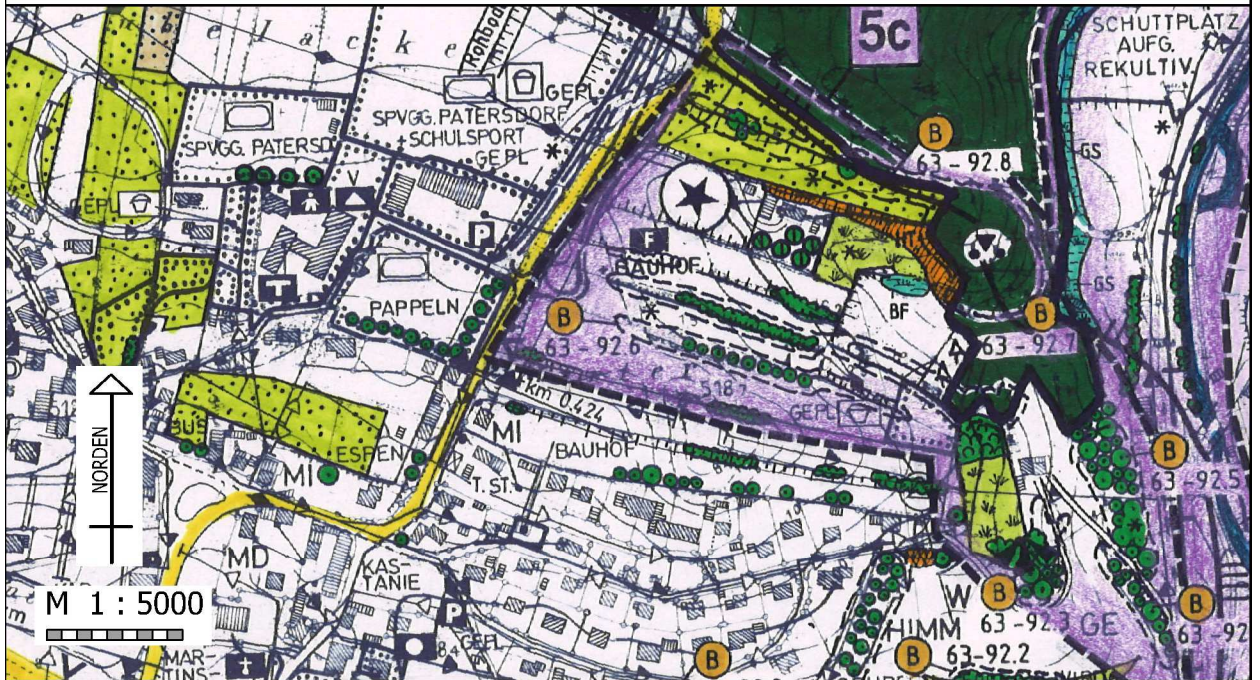
genehmigt (§ 6 BauGB)
mit Bescheid des
Landratsamtes Regen
vom
Nr.:



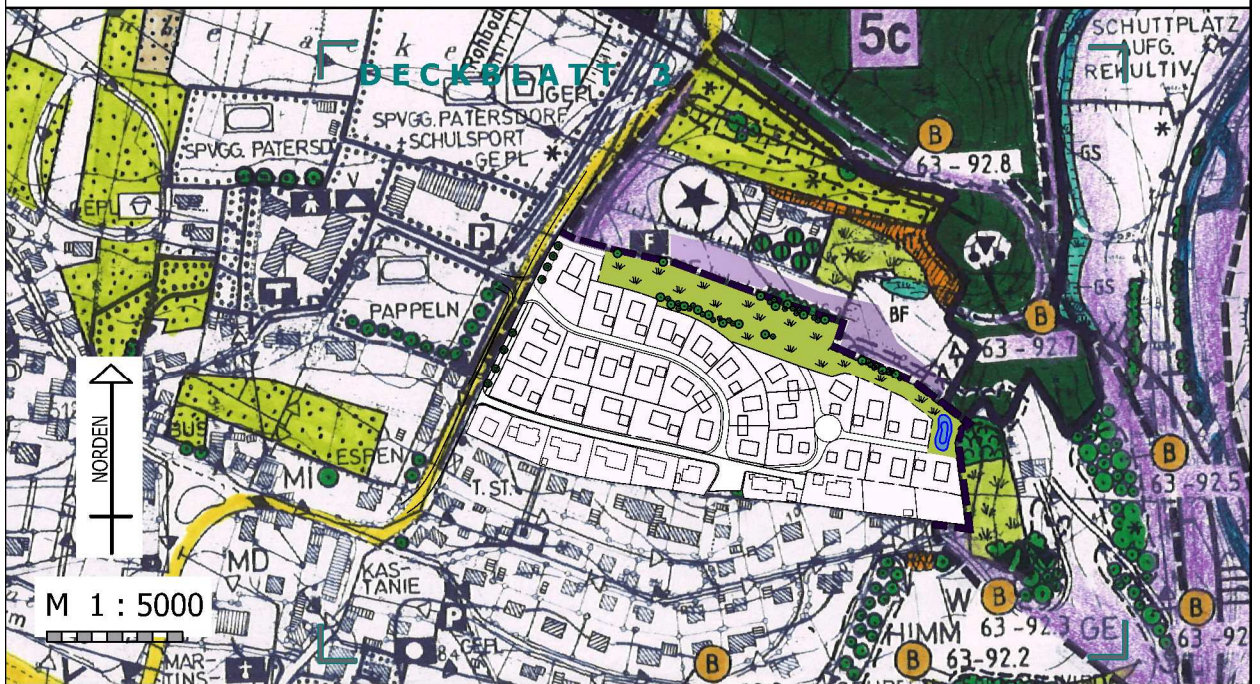
1.2 DECKBLATT NR. 3

M 1:5000

RECHTSKRÄFTIGER LANDSCHAFTSPLAN



LANDSCHAFTSPLAN MIT DECKBLATT NR. 3



2. ANLASS / BEGRÜNDUNG

2.1 Planungsanlass:

Die Gemeinde Patersdorf beabsichtigt das vorhandene Wohnbaugebiet „WA MARTERÄCKER“ am nordwestlichen Rand von Patersdorf nach Norden zu erweitern. Es werden im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 16 geändert und ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Zeitgleich zum Flächennutzungsplan muss auch der Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 3 geändert werden.

Die Erweiterungsfläche des Baugebietes umfasst folgende Bereiche,

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

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

2.2 Begründung:

Begründet ist die Aufstellung der Bauleitplanung mit der notwendigen Änderung des Landschaftsplanes mit:

- dem Vorhandensein von grösserflächigen Wohnbereichen im Ort mit direkter Anbindemöglichkeit (vgl. LEP 3.3 Z – Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten)
- der damit verbundenen Sicherung der Nutzungspotenziale (vgl. LEP 3.2. Z – vorrangige Nutzung von Brachflächen)
- der sinnvollen Erweiterung der vorhandenen Nutzbereiche (vgl. LEP z – weitere Innenentwicklung im WA Marteräcker nicht mehr möglich)

noch Begründung:

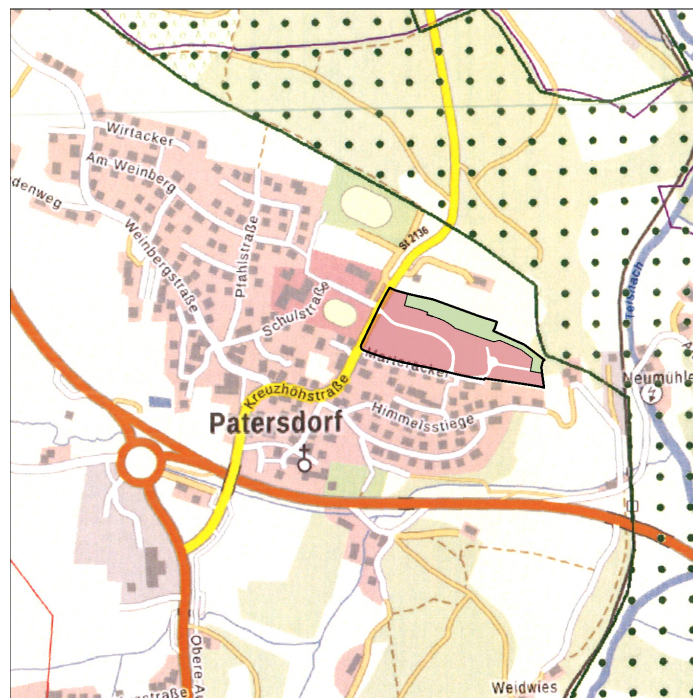
- Erfüllung der Kriterien des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Stand 01.01.2020 „Vision Bayern 2025“ und dessen Zielen
 - gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen,
 - attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen,
 - räumlich ausgeglichene, polyzentrale Entwicklung,
 - flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur,
 - Klimaschutz- und -anpassungsmöglichkeiten,
 - vielfältige Regionen mit Städten, Dörfern und Landschaften,
 - massvolle Flächeninanspruchnahme
- der deutlich gesteigerten Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere von jungen einheimischen Familien,
- der bereits im Süden auf ca. 2/3 der gesamten Baugebietslänge vorhandenen Erschliessungsanlagen,
- der Randlage mit fussläufigen, dorfinernen Anbindemöglichkeiten über vorhandene Strassen und Wege,
- der geplanten Anbindung des Baugebiets mit nur einem Kreuzungspunkt mit der Staatsstrasse,
- der teilweisen leichten bis mittleren Südwesthangneigung der westlichen Bauparzellen,
- der naturschutzbezogen geringwertigen Qualität der grösseren Flächen des Baulandes aufgrund der langzeitigen Nutzung als Intensivgrünland,
- des flächenbezogen geringen Eingriffes in die Natur und die Möglichkeit des Ausgleiches im Geltungsbereich der geplanten Erweiterungsfläche des Baugebiets

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung:

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

Übersicht Schutzgebietsgrenze in Patersdorf:

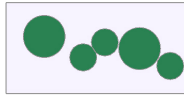


3.2 Grösse des Geltungsbereiches:

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

3.3 Bisherige Definitionen:

Erweiterungsflächen im Landschaftsplan



= Grünland intensiv, z.T. Einsaaten mit Feldgehölz/Hecken, Einzelbäumen und Böschungen, Ranken

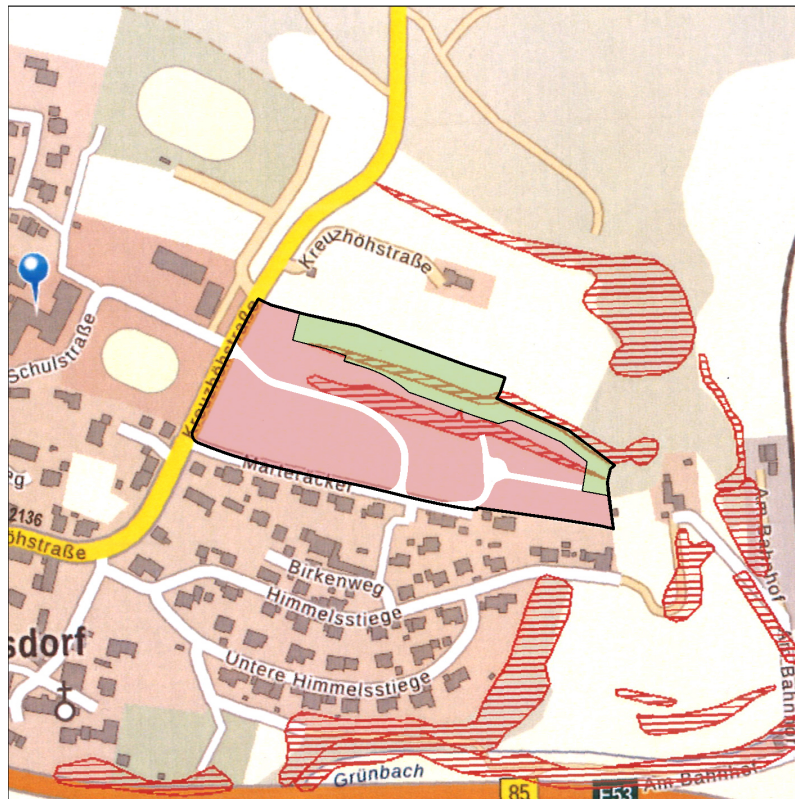


= ökologisches Schwerpunktgebiet (hohe Dichte von naturschutzfachlich wertvollen Flächen)



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

Auszug aus aktueller Biotopkartierung (Flachland) – Biotopkartierung Bayern:



4. ERLÄUTERUNG DES VORHABENS

4.1 Standort :

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

4.2 Vorhandene Nutzung / Beschreibung:

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

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

4.3 Neudefinitionen im Geltungsbereich:

Durch die Erweiterung werden folgende Bereiche neu definiert:

Erweiterungsflächen:



WA – Allgemeines Wohngebiet
nach § 4, Abs. (1) BauNVO ¹
ca. 24.370 m²



ökologische Ausgleichsflächen im Geltungsbereich
des Deckblattes mit Biotop
ca. 6.350 m²

¹ BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, i. d. Neufassung vom 21.11.2017.

4.4 Beschreibung der geplanten Nutzung:

4.4.1 Erweiterungsflächen

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

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

4.4.2. Ökologisches Schwerpunktgebiet:

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 m². Darin enthalten sind ca. 6.050 m² als ökologische Ausgleichfläche als Ausgleich für das entfallene Biotop B 63 – 92.7.

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

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

4.3.3 Biotope:

Im Planbereich und entlang dem Nordrand sind folgende Biotope kartiert:

Biotopkartierung (Flachland) – Biotopkartierung Bayern:

B 63-92.7 Biotop Nr. 6943-0092-007

Gehölzstrukturen in Patersdorf

Hecken naturnah (40%)

Feldgehölz naturnah (30%)

Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)

B 63-92.6 Biotop Nr. 6943-0092-006

Gehölzstrukturen in Patersdorf

Hecken naturnah (40%)

Feldgehölz naturnah (30%)

Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)

Die Biotopfläche 006 wird überbaut und muss ausgeglichen werden. Die Biotopteilfläche 007 am Nordrand des Baugebiets soll erhalten und geschützt werden. Sie wird Bestandteil der ökologischen Ausgleichsfläche.

4.3.4 Geländebeschreibung:

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

Die 4 Geländestreifen werden augenscheinlich seit längerer Zeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Gleichgestaltete Grünlandstreifen schliessen nach Norden an.

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

aufgestellt: Allersdorf, 12.02.2021

ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE W E B E R

PARTGMBB S T A D T P L A N E R

ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG

FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49

e-mail: jpw@arch-ing-weber.de

