

Architekten + Ingenieure WEBER Allersdorf 26 / 94262 Kollnburg

GEMEINDE PATERSDORF

Martinsplatz 10
94 560 Patersdorf

18.06.2021 jpw

2019-032

Betrifft : **DBL 16 - FLNPL PATERSDORF „WA MARTERÄCKER – ERWEIT. I“**
Hier : Stellungnahme zu den 1. Fachstellenbeteiligungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen übergebenen Stellungnahmen der eingeschalteten Fachstellen haben wir zur Kenntnis genommen. Zur Abklärung der vorgebrachten Einwendungen und Anregungen sind noch einige Untersuchungen und Festlegungen notwendig. Zum weiteren Verfahrensschritt der Deckblattaufstellung können die Ergebnisse nach Vorliegen der neuen Erkenntnisse daraus im Deckblatt ergänzt werden.

1.) Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 30.04.2021:

Die Fachstelle hält die Lage des Baugebiets, die geplante Nutzung und die Siedlungsentwicklung allgemein für angemessen und städtebaulich für vertretbar.

Die Begründung zur Deckblattaufstellung sollte sich noch mit

- der Bevölkerungsentwicklung,
- dem demographischen Wandel, und
- der allgemeinen Überalterung

auseinandersetzen. Das Resümee daraus soll eine Begründung für die überwiegende Einzelhausbebauung ergeben. Der Baulandbedarf und die Baulandpolitik sollen ebenfalls dargestellt werden.

Abwägungsvorschlag: In Ziff. 2.2 des Deckblattes wird ergänzend nach Punkt 5 aufgenommen:

- **dem, entgegen der negativen Bevölkerungsprognose (bis 2031) eingetreten Bevölkerungszuwachses,**
- **der geplanten gemischten Bebauung mit Familienwohnheimen und 2 Parzellen mit Geschosswohnungsbaunutzung für kleiner Wohnungen für Einzelpersonenhaushalte**
- **die Möglichkeit der Erstellung von Mehrgenerationshäusern auf den Wohnbaugrundstücken durch die Vorgaben von 2 möglichen abgeschlossenen Wohnungen,**
- **dem nicht vorhandenen Leerstand im Ortskern,**

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbH

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

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

ARCHITEKTEN + INGENIEURE WEBER:

ARCHITEKT, DIPL. ING. FH J.-P. WEBER
architekt - stadtplaner bayak

DIPL. ING. FH JOHANNES WEBER
beratender ingenieur bayik

M. ENG. MARTIN WEBER
beratender ingenieur bayik

Seite 2 : Schreiben an Gemeinde Patersdorf vom 18.06.2021 – DBL. 16 – FLNPL PATERSDORF "WA Marteräcker-Erweiterung I"

noch Abwägungsvorschlag zu Ziff. 1:

- **der Verhinderung von Spekulationskäufen der Grundstücke durch einen vorgesehenen Bauzwang,**
- **der Verhinderung von Spekulationskäufen durch Erschliessung und Verkauf nach Nachfrage und Bedarf in Bauabschnitten,**

2.) Stellungnahme Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 03.05.2021:

Die Stellungnahme dieser Fachstelle ist genau identisch mit der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern.

Abwägungsvorschlag: **Der Abwägungsvorschlag zu Ziff. 1.) kann wortgleich übernommen werden.**

3.) Stellungnahme LRA Regen - Kreisbaumeister vom 27.04.2021:

Der Kreisbaumeister weist darauf hin, dass innerhalb der bereits ausgewiesenen Baugebiete noch eine grössere Anzahl von Bauparzellen unbebaut sind und somit theoretisch kein Baulandbedarf besteht. Diese Feststellung entspricht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten. Vielmehr wurden mit der Aufstellung des Deckblattes Nr. 13 im Jahr 2014 eine entsprechende Untersuchung angestellt und grosse Flächen aus dem Flächennutzungsplan als WA/MI-Bauflächen zurückgenommen, um die Erweiterung des Baugebietes WA Weinberg III zu ermöglichen. Dieses als letztes vor 7 Jahren ausgewiesene Wohnbaugebiet ist vollständig bebaut. Bei den Rücknahmeflächen zum Deckblatt 13 war auch u.a. die Flächen zu der geplanten Baugebietsausweisung WA-Marteräcker – Erweiterung I betroffen. Diese Tatsache bestätigt die aktuelle grosse Baulandnachfrage und den Standortvorteil von Patersdorf.

Im Umweltbericht vermisst der Kreisbaumeister die Alternativenbetrachtung zum Standort des neuen Baugebietes. Er weist zudem darauf hin, dass der 35 Jahre alten Flächennutzungsplan überarbeitet gehört.

Abwägungsvorschlag: In Ziff. 2.1 wird zusätzlich aufgenommen:

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

Die monierte fehlende Alternativenbetrachtung ist in Ziff. 5.5 beschrieben. Der Flächennutzungsplan Patersdorf wird gerade überarbeitet.

4.) Stellungnahme LRA Regen - Umweltamt SG 22 – Umweltschutz vom 19.04.2021:

Die Fachstelle verlangt die Untersuchung der Einwirkungen auf das Baugebiet

- des Verkehrslärmes aus der ST 2136,
- die Einwirkungen des Sportplatzes im Nordwesten, und
- etwaige Einflüsse aus dem westlich angrenzenden Schulsportgelände.

Es wird vorgeschlagen eine schalltechnische Untersuchung zu diesen Einwirkfaktoren auf das neue Baugebiet zu veranlassen.

Abwägungsvorschlag: **Eine schalltechnische Untersuchung zu den Auswirkungen des Verkehrslärmes aus der ST 2136, dem Sportplatz und dem Schulsportplatz wird durchgeführt. Es werden dazu vorab Honorarngebote von Fachingenieurbüros eingeholt.**

5.) Stellungnahme LRA Regen - Umweltamt SG 22 – Untere Naturschutzbehörde vom 09.04.2021:

Mit der Deckblattaufstellung werden naturschutzrechtlich geschützte Bereiche teilweise überplant und grenzen an das Baugebiete direkt an. Es betrifft die Geländeranken zwischen den gestaffelt verlaufenden Grünlandflächen. Über die Grösse dieser naturschutzfachlich festgestellten Biotopflächen und deren Wertigkeit herrschen sehr unterschiedliche Meinungen zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und von den Planern festgestellten tatsächlichen Gegebenheiten. Abhängig von beiden Meinungen ist die Art und die Grösse des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleiches.

Ursache für diese unterschiedlichen Meinungsverschiedenheiten sind u.E. die überalterten Daten aus der vor 36 Jahren durchgeführten Kartierung der Biotope. Diese Biotope sind aus unserer Kenntnis nicht mehr in dem kartierten Umfang vorhanden.

Abwägungsvorschlag: **Wir schlagen deshalb vor, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine aktuelle Bestandsaufnahme des aktuellen Bestandes zur Fauna und Flora dieser kartierten Flächen selbst vorzunehmen, bzw. durch Fachbüros durchführen zu lassen.**

Die Feststellungen daraus werden im Umweltbericht dargestellt und sind Grundlage für die Ausgleichbewertung und -berechnung.

6.) Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Passau - Strassenbauamt vom 16.04.2021:

In der umfangreichen Stellungnahme wird auf die 20 m – Anbauverbotszone vom östlichen Strassenrand der ST 2136 bestanden. Dieses Thema – OD-Schild Verlegung nach Norden- wurde bereits im Vorfeld untersucht und von der Regierung von Niederbayern am 02.01.2020 negativ beschieden. Auf die Weiterverfolgung dieser Versetzung des OD - Ortsdurchfahrtschildes an den tatsächlich vorhandenen Ortsrand vom Patersdorf möchten die Planer nachdringlich appellieren, da ansonsten mind. 3 Bauparzellen entfallen.

Das Strassenbauamt behält sich als Strassenbauasträger die Anordnung von Linksabbiegespuren im geplanten Einmündungsbereich der neuen Erschliessungstrasse aus dem geplanten Baugebiet vor. Die Platzverhältnisse reichen auch mit einem 10 m- Anbauverbot aus. Die Herstellung dieser eventuell notwendigen Abbiegespuren und eventuell notwendiger Lärmschutzmassnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde.

Die bautechnischen Belange des Strassenanschlusses werden im Rahmen der Erschliessungsplanung mit dem Strassenbauamt abgeklärt und festgelegt.

7.) Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf - vom 06.04.2021:

Die Ableitung des Oberflächenwassers in 2 getrennten Bereichen wird akzeptiert. Der südwestliche kann in die bestehende Kanableitung eingeleitet werde. Eine Prüfung und Berechnung und Bemessung der Ableitanlagen wird im Rahmen der Erschliessungsplanung durchgeführt.

Der grössere und tiefer liegende nordöstliche Teil des Baugebiets wird in ein Regenrückhaltebecken entwässert und nach Osten abgeleitet. Dazu ein separates wasserrechtlichen Verfahren durchgeführt.

Diese Vorgehensweise ist in Ziff. 4.3.6.- dargestellt.

8.) Stellungnahme ZAW Donau Wald vom 24.03.2021:

Die Abfallentsorgungsgesellschaft weist vorsorglich darauf hin, dass die vier am östlichen Rand gelegenen Parzellen Ihre Abfallentsorgungseinheiten nur am westlichen Wendehammer aufstellen können.

Eine Festsetzung im Deckblatt ist u.E. nicht erforderlich.

Seite 4: Schreiben an Gemeinde Patersdorf vom 18.06.2021 – DBL. 16 – FLNPL PATERSDORF "WA Marteräcker-Erweiterung I"

9.) Stellungnahme bayernwerk netz vom 15.04.2021:

Der Stromversorger weist auf vorhanden Leitungstrassen (Strom, Gas) im Baugebiet hin. Diese werden in der Erschliessungsplanung aufgenommen und berücksichtigt. Die Darstellung von Schutzleitungstrassen ist im FLNPL-Aufstellungsverfahren nicht vorgesehen.,

10.) Keine Bedenken äusserten folgende Fachstellen:

- Amt f. Landwirtschaft und Forsten – Stellungnahme Forsten vom 30.04.2021
- Brandschutzstelle Landkreis Regen – Stellungnahme vom 27.03.2021 - Hinweise
- Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege – Stellungnahme vom 06.04.2021 - Hinweise
- Amt f. Landwirtschaft und Forsten – Stellungnahme Landwirtschaft vom 27.04.2021
- Waldwasser – Stellungnahme vom 26.02.2021
- IHK Niederbayern Passau – Stellungnahme vom 22.04.2021

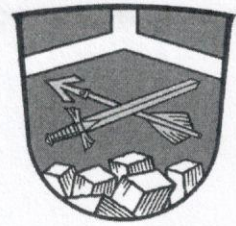
Wir hoffen Ihnen hiermit gedient zu haben.

Mit freundlichen Grüßen



ARCHITEKT J.- P. WEBER Stadtplaner
ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE WEBER PARTGMBB

**Beglaubigter Auszug aus dem Beschlußbuch
des Gemeinderats Patersdorf
16. Sitzung in der Wahlperiode 2020 – 2026**



Mitglieder des Gemeinderats: 13

Sitzungstag: 24. Juni 2021

**5. Bauleitplanung; Behandlung Stellungnahmen „Marteräcker-Erweiterung“
(Aufstellung Beb.Plan, Änderung FINPI. und LPI.).**

Anwesend: 13 Beschlüsse siehe unten

Bezug: zuletzt GR-Beschl. Nr. 4 vom 25.02.2021

Mit Schreiben vom 23.03.2021 wurden die Fachstellen um eine erste Stellungnahme zu den nachstehenden Bauleitplanungen gebeten.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung (Bekanntmachung vom 23.03.2021) fand in der Zeit vom 31.03.2021 bis 30.04.2021 statt, wobei keinerlei Bürgereinwendungen eingegangen sind, zu den Bauleitplanungen eingegangen sind:

- Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 16
- Änderung des Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 3
- Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung für den Bereich „Marteräcker – Erweiterung I“ in Patersdorf

Die eingegangenen Stellungnahmen der Fachstellen wurden vom Büro Weber auf dem **beigefügten** Beiblatt vom 18.06.2021 zusammengestellt, welches die Damen und Herren Gemeinderatsmitglieder zusammen mit der Sitzungseinladung über Kommsafe erhalten haben.

Der Gemeinderat **nahm** vollumfänglich **Kenntnis** von den eingegangenen Stellungnahmen und **beschließt** nach Beratung für die Bauleitplanungen des neuen Baugebiets „Marteräcker-Erweiterung in Patersdorf“ (**Abwägungsbeschluss**):

Dafür: 13 Dagegen: 0

Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 16

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen **nimmt** der Gemeinderat gemäß der **beiliegenden** Zusammenstellung des Büros Weber vom 18.06.2021 vor und die Abwägungsgründe (Abwägungsvorschlag) werden vollinhaltlich **übernommen** und zum Bestandteil dieses Beschlusses **erklärt**.

Dafür: 13 Dagegen: 0

Änderung des Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 3

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen **nimmt** der Gemeinderat gemäß der **beiliegenden** Zusammenstellung des Büros Weber vom 18.06.2021 vor und die Abwägungsgründe (Abwägungsvorschlag) werden vollinhaltlich **übernommen** und zum Bestandteil dieses Beschlusses **erklärt**.

Dafür: 13 Dagegen: 0

Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung für den Bereich „Marteräcker – Erweiterung I“ in Patersdorf

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen **nimmt** der Gemeinderat gemäß der **beiliegenden** Zusammenstellung des Büros Weber vom 18.06.2021 vor und die

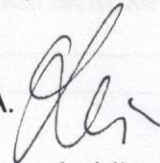
Abwägungsgründe (Abwägungsvorschlag) werden vollinhaltlich **übernommen** und zum Bestandteil dieses Beschlusses **erklärt**.

Schriftführer
gez.: Leidl
Verwaltungsamtmann

Vorsitzender
gez.: Strenz
1. Bürgermeister

Die Richtigkeit des Auszuges beglaubigt:

Patersdorf, den 25. Juni 2021

I. A. 
- Leidl -

