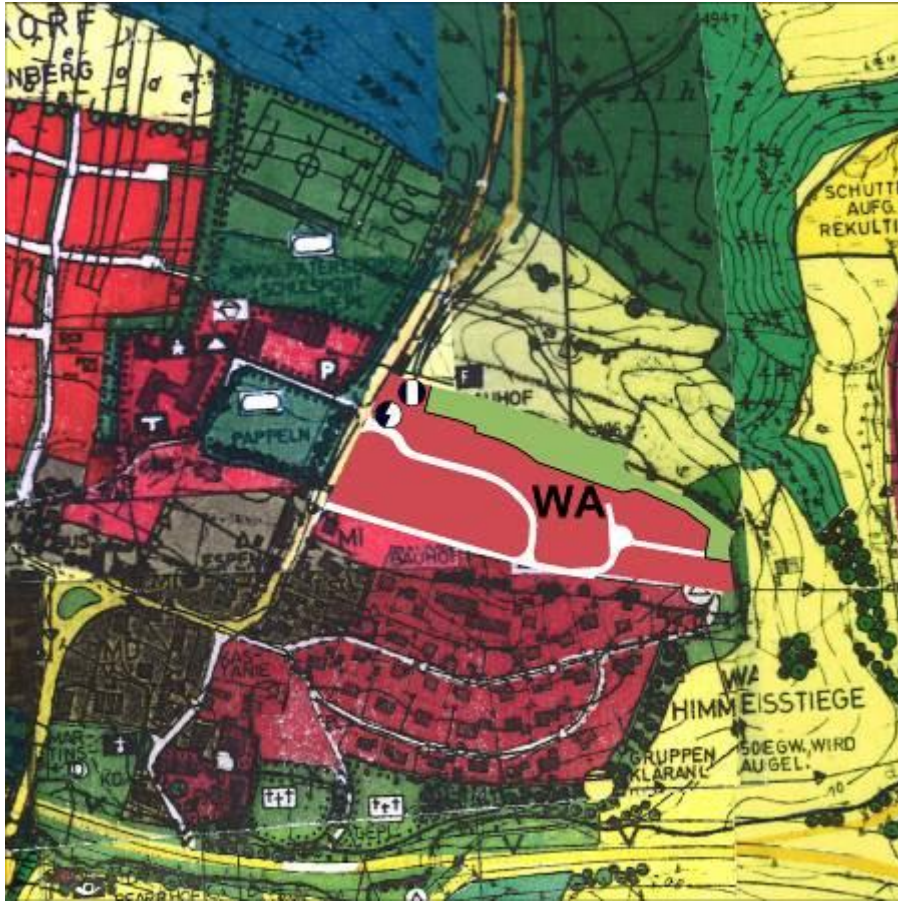


DECKBLATT NR. 16 **WA – MARTERÄCKER ERWEITERUNG I**



ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE PATERSDORF

LANDKREIS : REGEN

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

DIESES DECKBLATT UMFASST INSGESAMT 26 SEITEN

PLANUNG:

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 RUHMANNFELDEN
FON: 09929 95778-0
FAX: 09929 95778-99
www.arch-ing-weber.de

| I N H A L T | | 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 ² | = | Quadratmeter |

I.) VERFAHREN

| Verfahren | Rechtsgrundlage | Datum/Frist |
|---|-------------------------|-------------------------------|
| Rechtskraft Flächennutzungsplan | § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB | 24.05.1985 |
| Änderungsbeschluss Deckblatt | § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB | 11.07.2019 25.02.2021 |
| Bekanntmachung Änderungsbeschluss | § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB | 13.09.2019 26.02.2021 |
| Bürgerbeteiligung Erörterungstermin | § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB | 31.03.2021 - 30.04.2021 |
| Fachstellenbeteiligung | § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB | 23.03.2021 - 30.04.2021 |
| Bedenken u. Anregungen, Beschluss | ---- | 24.06.2021 |
| Billigungs- u. Auslegungsbeschluss | ---- | 07.10.2021 |
| Bekanntmachung 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 | ---- | 15.12.2022 |
| Auslegungsbeschluss 2.Auslegung | ---- | 06.04.2023 |
| Bekanntmachung 2.Auslegung | § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB | 25.04.2023 - 25.05.2023 |
| Öffentliche 2.Auslegung | § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB | 11.04.2023 |
| Benachrichtigung Fachstellen | § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB | 11.04.2023 |
| Bedenken u. Anregungen, Beschluss | ---- | 13.07.2023 |
| Billigungs- und Auslegungsbeschluss 3. Auslegung | ---- | 13.07.2023 |
| Bekanntmachung 3. Auslegung | § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB | - |
| Öffentliche 3. Auslegung | § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB | |
| Bedenken u. Anregungen, Beschluss | ---- | |
| Feststellungsbeschluss | ---- | |
| Genehmigung Landratsamt Regen | § 6 Abs. 1 BauGB | |
| Rechtskraft Deckblatt | § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB | |

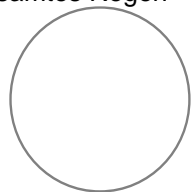
| | |
|----------------------------|--------------|
| Bestandsaufnahme : 07/2019 | |
| Entwurf 1 | : 12.02.2021 |
| Entwurf 2 | : 07.10.2021 |
| Entwurf 3 | : 06.02.2023 |
| Entwurf 4 | : 13.07.2023 |
| Planfassung | : |

ARCHITEKT +
BERATENDE
INGENIEURE WEBER
PARTGMBB



ARCHITEKTEN
INGENIEURE
WEBER

genehmigt (§ 6 BauGB)
mit Bescheid des
Landratsamtes Regen



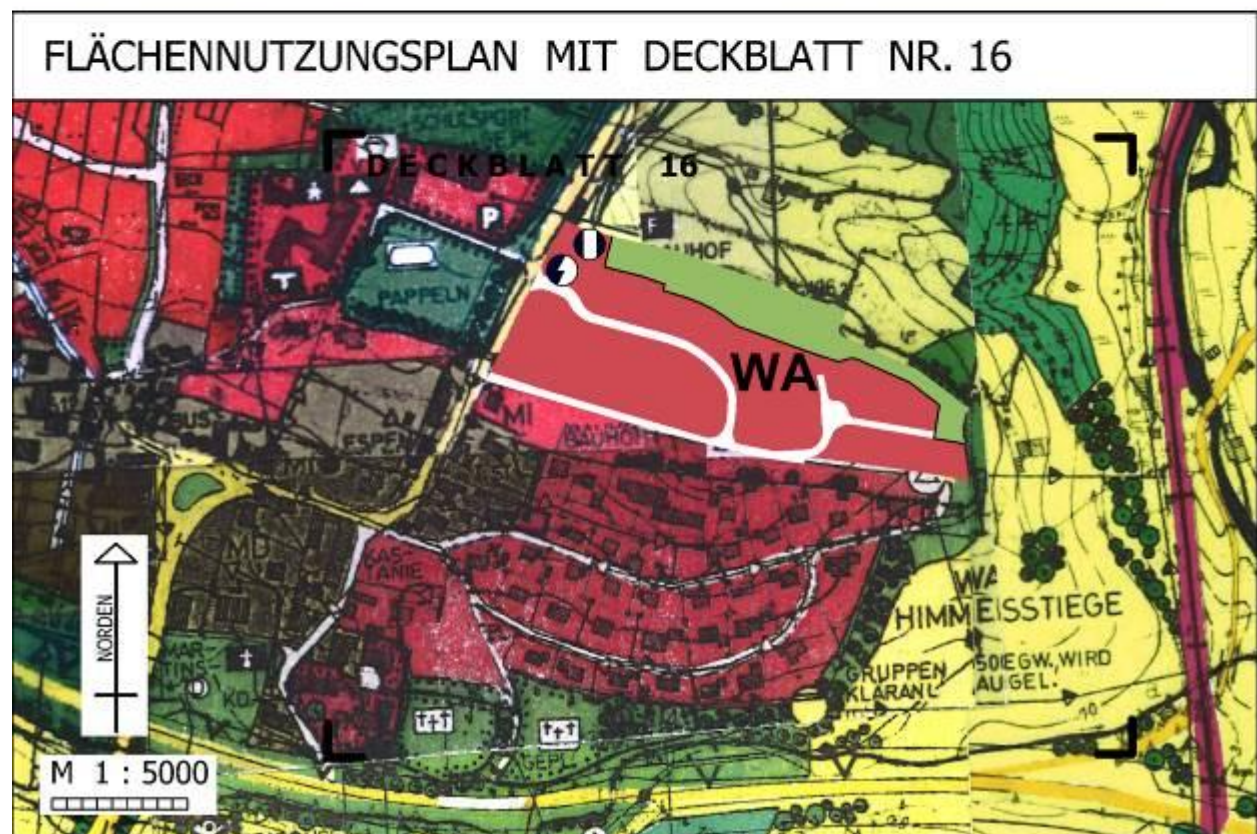
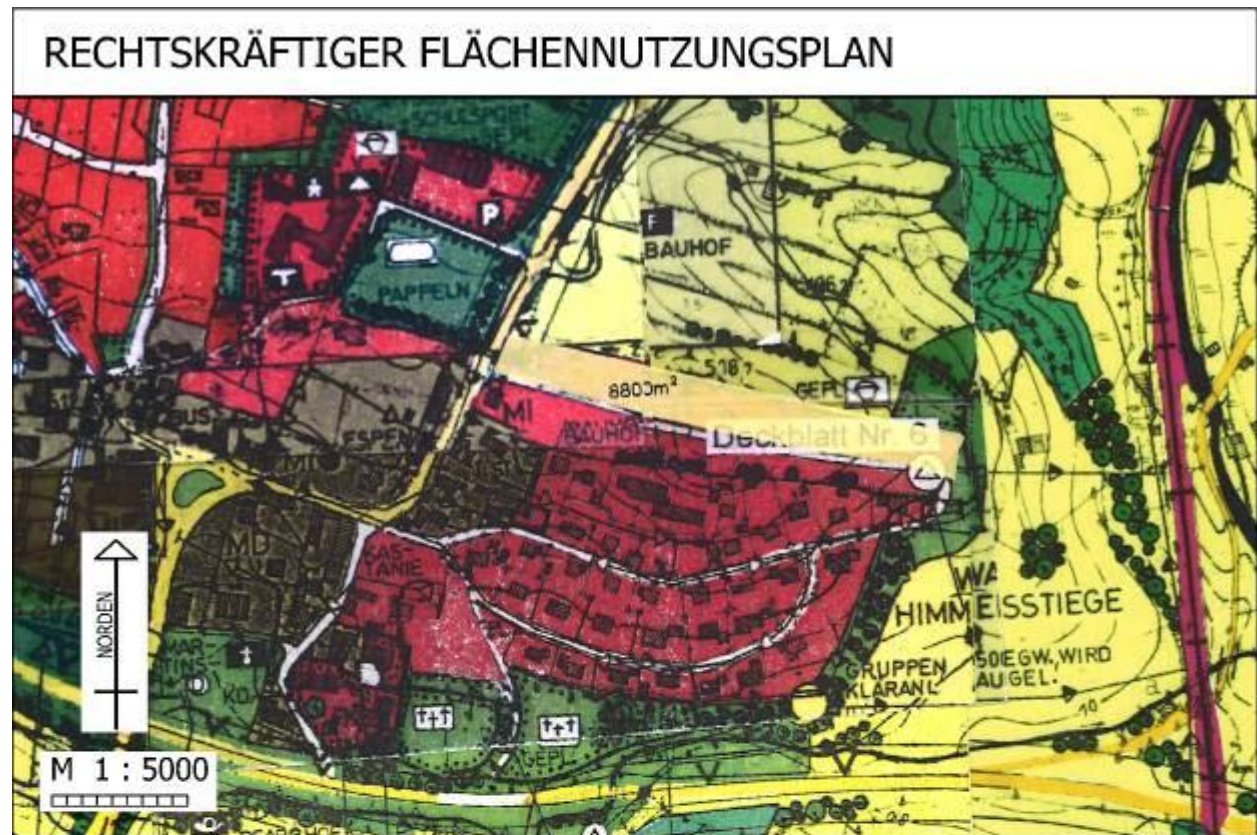
vom
Nr.:

Gemeinde Patersdorf

-Muhr-
1.Bürgermeister

II.) DECKBLATT NR. 16

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 Grundstückstreifen 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

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

Der Flächennutzungsplan Patersdorf wird gerade überarbeitet.

Mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungsplan 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 grösserflächig nach Norden an das vorhandene Wohnbaugebiet „MARTERÄCKER“ anschliessenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

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

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

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

~~Die überplante Fläche des Geltungsbereiches dieses Deckblattes wird derzeit überwiegend als Grünlandflächen 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.~~

~~Die überplanten unbebauten Flächen sind bisher ausschliesslich als landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen in streifenartigen Abschnitten genutzt.~~

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

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.

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)

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 vorliegenden 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.¹

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).

¹ LEP Bayern, Stand 01. Juni 2023

2.2. Bedarfsanalyse

2.2.1. Grundlegende Annahmen

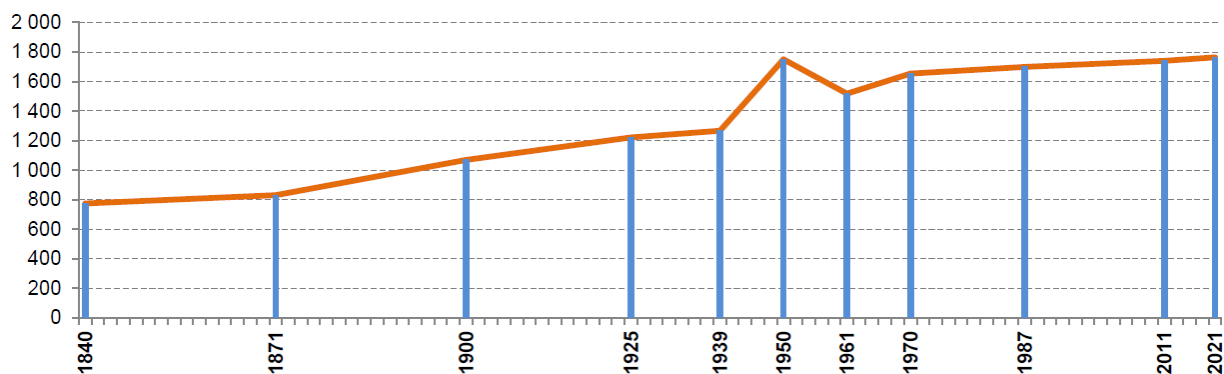
- Ausgangsjahr der Planung 2021
- Zieljahr der Planung: 2027
- Planungszeitraum 6 Jahre
- Die Wohnbauflächen werden nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 Personen² 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.³



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.⁴

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.

² Vgl. Amtsblatt für den Landkreis Regen vom 21.06.2023, S. 109

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

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

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.

| Jahr | Natürliche Bevölkerungsbewegung | | | | Wanderungen | | | | Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-) ¹⁾ |
|------|---------------------------------|-----------------------|------------|-----------------------|-------------|-----------------------|--------------|-----------------------|---|
| | 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 |

¹⁾ 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.⁵

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

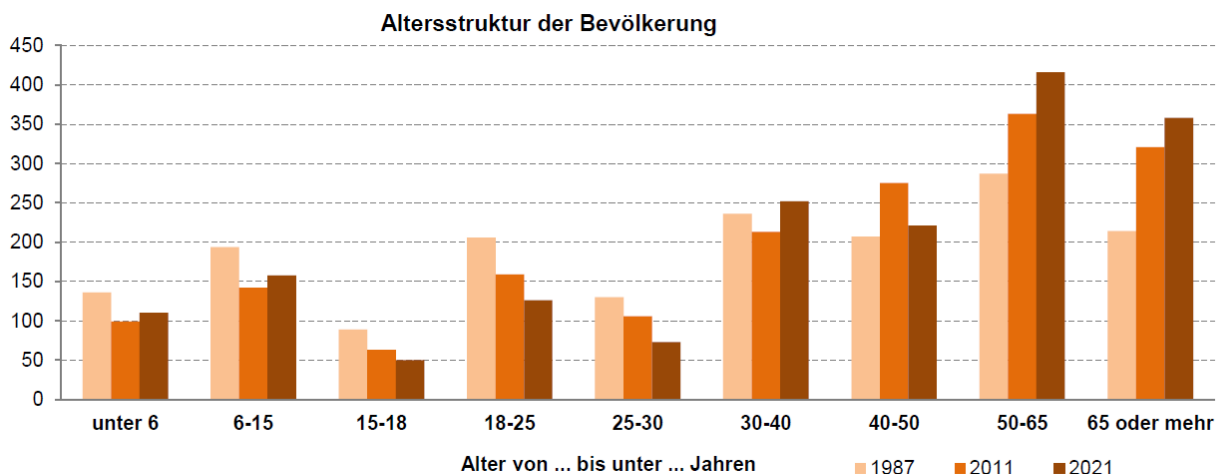
Der Demographie-Spiegel prognostiziert seit 2022 bis 2041 eine negative Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Regen.⁶

Betrachtet man die Statistiken zur Bevölkerungsentwicklung und die Bevölkerungsvorausberechnungen, 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 |

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.

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

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.⁷

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.“⁸

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

⁷ Pendlerströme 2020, Mobilität in der Arbeitswelt, IHK Niederbayern, August 2020

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

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.

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. ⁹

17. Baugenehmigungen³⁾ seit 2012

| Jahr | Errichtung neuer Wohngebäude ¹⁾ | davon mit ... Wohnung(en) | | | | | | Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ²⁾⁴⁾ | davon mit ... Räumen | | | | | | |
|------|--|---------------------------|-------|--------|------|---------------------------|------|--|----------------------|------|----------|------|-------------|-------|-------|
| | | 1 | | 2 | | 3 oder mehr ¹⁾ | | | 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 | - | 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 | |

17. Baugenehmigungen³⁾ seit 2014

| Jahr | Errichtung neuer Wohngebäude ¹⁾ | davon mit ... Wohnung(en) | | | | | | Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ²⁾⁴⁾ | davon mit ... Räumen | | | | | |
|------|--|---------------------------|-------|--------|------|---------------------------|------|--|----------------------|------|----------|------|-------------|-------|
| | | 1 | | 2 | | 3 oder mehr ¹⁾ | | | 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 |

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.

⁹ 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 |
| Summe der Baulücken mit Baurecht | | 13 | / | |
| Summe aktivierbarer Baulücken mit Baurecht | | | 0 | |

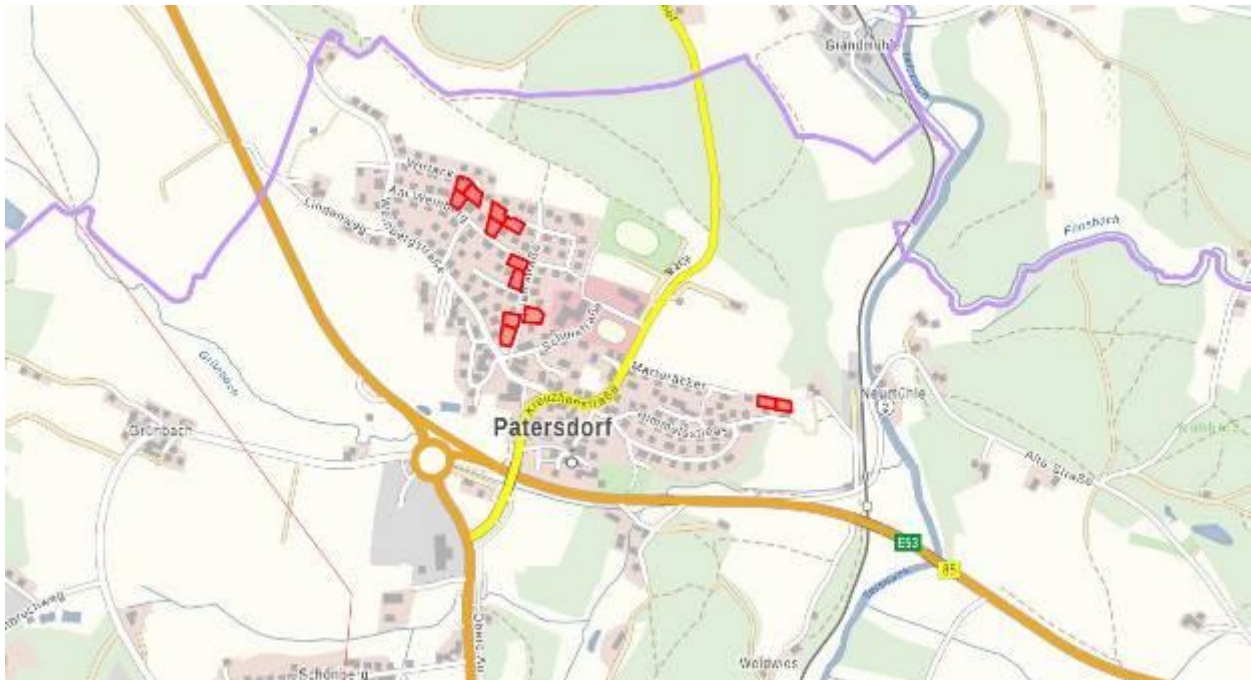


Abbildung 1: Darstellung der Baulücken mit Baurecht der Gemeinde Patersdorf, Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 30.06.2023, ohne Maßstab

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 unbeplantem 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 |
| Summe der Leerstände | 27 | | |
| Summe der aktivierbaren Flächen | 0 | | |

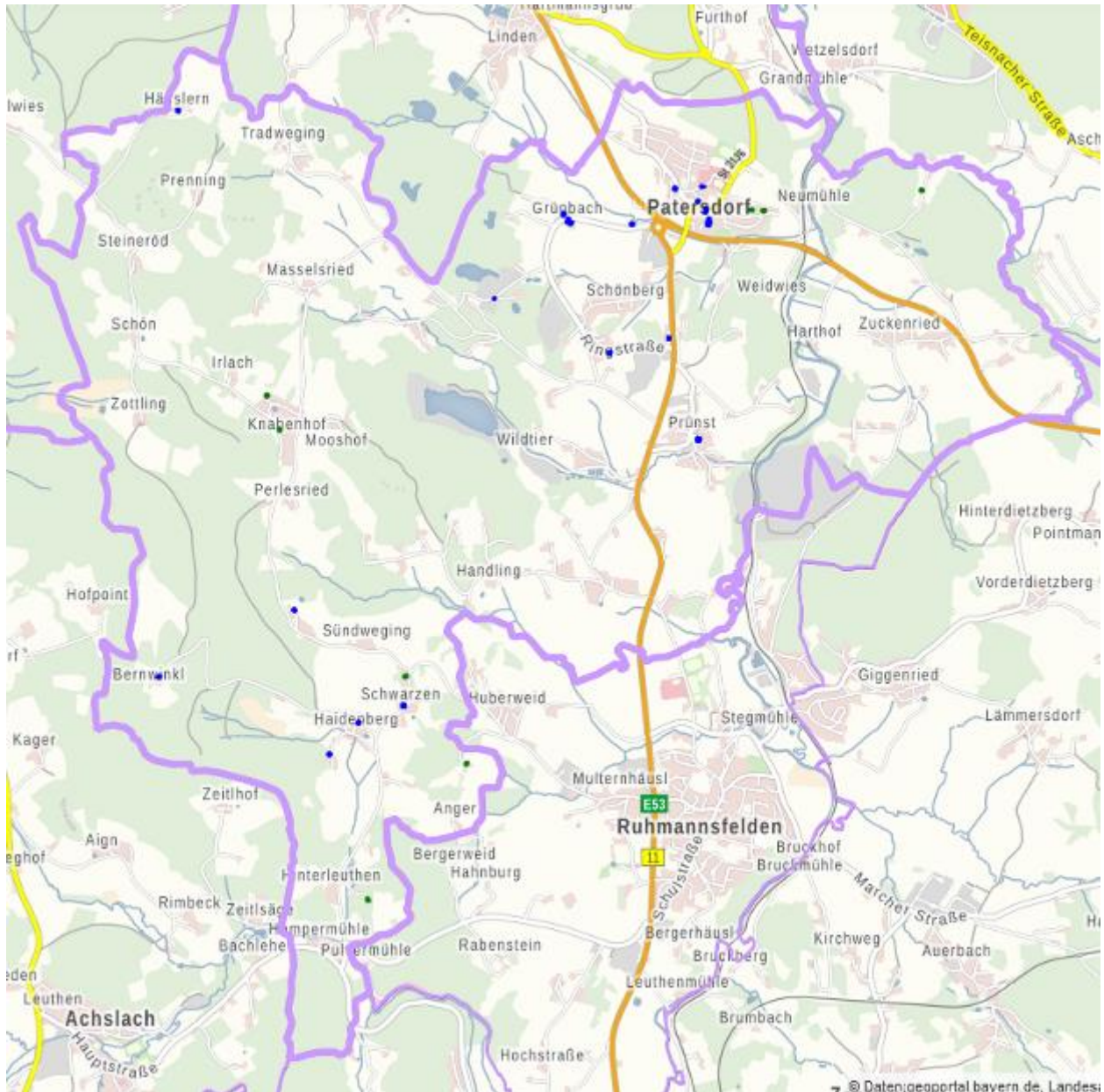


Abbildung 3: Darstellung der Leerstände im gesamten Gemeindegebiet von Patersdorf, Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 30.06.2023, ohne Maßstab

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 |
| Gesamt | | 0 Stück (Zwischenergebnis 1) |

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 |
| Summe rechnerischer Bedarf an Neuausweisungen | 13 WE |
| 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 |
| Summe neuer Wohneinheiten | 60 bis 64 WE |
| davon feste Bewerbungen für Einzel- und Doppelhäuser | 18 Bauparzellen mit max. 2 WE = 36 WE |
| davon Bewerbungen von Investoren für Mietswohnungen | 3 |
| Restliche freie Bauparzellen | 6 Bauparzellen mit max. 24 bis 28 WE |
| | 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 teilweise 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.¹⁰

3.2. Regionalplan der Region 12 Donau - Wald

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

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).

¹⁰ LEP Bayern, Stand 01. Juni 2023

3.3. Flächennutzungsplan

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

Bisherige Definitionen



= landwirtschaftliche Nutzflächen



= Waldflächen

3.4. Bebauungsplan / Landschaftsplan:

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

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

3.5. Weitere zu beachtende Vorgaben

3.5.1. 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 Biotopkartierungen:

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.

3.5.2. 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 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 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 |
|---------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-----|-----|---|-------------------|
| Punkt-Nachweise | | | | | | |
| 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 |
| Gewässer-Nachweise | | | | | | |
| 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.

3.5.3. 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 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 Geltungsbe-reich 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, darun-ter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen“ mit der Nr. D-2-6943-0021.

3.5.4. Wasserschutz/-recht

Bei der Ausweisung von Baugebieten sind wasserschutzrechtliche Vorgaben grundsätzlich zu berück-sichtigen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflä-chen, 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 ge-plante Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

3.5.5. Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde in diesem Bereich nicht bekannt.

3.5.6. Land- und Forstwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, ins-besondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch, soweit sie über das übliche Maß hinausge-hen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend so-wie 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 forst-wirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, wel-che zu dulden sind.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen 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 „WA-MARTERÄCKER-ERWEITERUNG I“ bezeichnet.

Begründet ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit:

- dem Vorhandensein von grösserflächigen Wohnbereichen im Ort mit direkter Anbindemöglichkeit (vgl. LEP 3.3 Z – Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten)
- der damit verbundenen Sicherung der Nutzungspotenziale (vgl. LEP 3.2. Z – vorrangige Nutzung von Brachflächen)
- der sinnvollen Erweiterung der vorhandenen Nutzbereiche (vgl. LEP z – weitere Innenentwicklung im WA Marteräcker nicht mehr möglich)
- Erfüllung der Kriterien des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Stand 01.01.2020 „Vision Bayern 2025“ und dessen Zielen
 - gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen,
 - attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen,
 - räumlich ausgeglichene, polyzentrale Entwicklung,
 - flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur,
 - Klimaschutz- und -anpassungsmöglichkeiten,
 - vielfältige Regionen mit Städten, Dörfern und Landschaften,
 - massvolle Flächeninanspruchnahme
- der deutlich gesteigerten Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere von jungen einheimischen Familien,
- der bereits im Süden auf ca. 2/3 der gesamten Baugebietslänge vorhanden 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 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**
- 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,-€/m² 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 abschnittswweisen Umsetzung des Baugebietes in mehreren Bauabschnitten,~~
- der geplanten gemischten Bebauung mit Familienwohnheimen und 2 Parzellen mit Geschosswohnungsbaunutzung 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 Verhinderung von Spekulationskäufen durch Erschliessung und Verkauf nach Nachfrage und Bedarf in Bauabschnitten,~~
- 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.

tigt. 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 Bebauungsplan und wird den Unterlagen zum Entwurf beigelegt.

4.2. Deckblatt Nr. 16 – 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



neue Trafostation



neue Heizzentrale

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 Baugebiets soll ein Heizwerk (Biomasse) mit Nahwärmenetz errichtet werden. Neben den Bauparzellen sollen vorrangig die nachfolgenden gemeindlichen Gebäude angeschlossen werden:

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

- 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

4.4. Grünordnungskonzept

Im Rahmen des Bebauungsplans werden 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 als abschließende Randeingrünung geplant.

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

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

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

~~Mit dem Aufstellungsverfahren zu dieser Bauleitplanung wurde ein schalltechnisches Gutachten angefordert. Der 1. Immissionstechnische Bericht des Büro ifb-Eigenschenk vom 13.09.2021 (Nr. 3111151) wurde zur Bobauungsvariante mit 10,0 m Anbauverbotszone zur Bundesstrasse berechnet und dargestellt. Die Berechnung wurde mittlerweile mit der zwischenzeitlich festgesetzten Anbauverbotszone von 20,0 m überarbeitet. Die Ergebnisse und Rückschlüsse daraus werden Bestandteil des parallel aufgestellten Bobauungsplanes.~~

~~Bei der schalltechnischen Untersuchung werden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der geplanten Bobauung durch~~

~~den Strassenverkehr und~~

~~den Sportanlagenlärm~~

~~hervorgerufen werden.~~

~~**Aktiver Schallschutz:** Aus städtebaulichen Gründen (Ortsbild, Sichtdreiecke, Flächenverbrauch, etc.) kann entlang der Staatsstrasse kein aktiver Lärmschutz in Form einer Schallschutzwand oder eines Lärmschutzwalles errichtet werden.~~

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 vorliegenden 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 eine 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.

4.3.8 Auswirkungen der Planung:

~~Mit der Planung gehen folgende Auswirkungen einher:~~

- ~~— Bodenversiegelung durch Gebäude und Erschliessungsflächen,~~
- ~~— Minderung der Grundwasserbindung durch Versiegelung,~~
- ~~— Beeinträchtigung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt durch die neuen geplanten baulichen Nutzungen,~~
- ~~— Auswirkung auf das Landschaftsbild mit der geplanten Bebauung,~~
- ~~— Geringfügige Störung der Erholungsfunktion in Bezug auf die best. Siedlungen,~~
- ~~— Zusätzliche geringe Beeinträchtigung durch Emissionen aus Verkehr und Bebauung (Lärm, Immissionen)~~

4.3.9 Gegenmassnahmen zu Auswirkungen der Planung:

~~Den Auswirkungen der Planung werden folgende Massnahmen entgegengestellt:~~

- ~~— Geringe Grundflächenzahl (0,3), möglichst geringflächige Erschliessungsanlagen,~~
- ~~— Vorgabe zum Einbau von Oberflächenwasserrückhaltung im Bebauungsplan,~~
- ~~— Ausgleich der überbauten Biotopflächen mit Umsiedlung der bekannten Tierarten (Zaunidechse) in der nördlich anschliessenden Ausgleichsfläche,~~
- ~~— Eingrenzung der Auswirkung auf das Landschaftsbild durch Vorgabe geringer Wandhöhen bei den höher liegenden Gebäuden,~~
- ~~— Interne Verkehrserschliessungen mit verkehrsberuhigten Wohnstrassen; Untersuchung der Lärmproblematik mit Festsetzung der Massnahmen im Bebauungsplan~~
- ~~— Immissionsreduzierung aus dem künftigen Baugebiet aufgrund der geplanten Heizzentrale~~

IV.) U M W E L T B E R I C H T

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 Allgemeine Wohnbaugebiet in Patersdorf soll als Allgemeines Wohnbaugebiet ausgewiesen werden.~~

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

~~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.~~

~~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.~~

1.3. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Aufstellung des Deckblattes Nr. 16 zum Flächennutzungsplan soll die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im Anschluss an eine bestehende und **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 zeitgleich 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 umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

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

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.¹¹

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

¹¹ LEP Bayern, Stand 01. Juni 2023

2.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die überplante Fläche derzeit als Landwirtschaftsfläche im Aussenbereich dar. Gleichzeitig mit dieser Bebauungsplanaufstellung wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 16 geändert, in dem die Nutzung des Plangebiets als Allgemeine Wohngebiet festgesetzt wird.

2.4. Landschaftsplan:

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

2.5. Naturschutzrecht

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

Im Planbereich und entlang dem Nordrand sind folgende Biotop kartiert:

Biotopkartierung (Flachland) – Biotopkartierung Bayern:

| | |
|---------------------------------|--|
| <i>Biotop Nr. 6943-0092-007</i> | <i>Gehölzstrukturen in Patersdorf</i> |
| | <i>Hecken naturnah (40%)</i> |
| | <i>Feldgehölz naturnah (30%)</i> |
| | <i>Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)</i> |
| <i>Biotop Nr. 6943-0092-006</i> | <i>Gehölzstrukturen in Patersdorf</i> |
| | <i>Hecken naturnah (40%)</i> |
| | <i>Feldgehölz naturnah (30%)</i> |
| | <i>Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)</i> |

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 m², 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 Kreuzhohstraße 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 |
|---------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-----|-----|---|-------------------|
| Punkt-Nachweise | | | | | | |
| 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 |
| Gewässer-Nachweise | | | | | | |
| 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.

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 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 Geltungsbe-reich 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, darun-ter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen“ mit der Nr. D-2-6943-0021.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Der ungestörte Erhalt eventuel-ler 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 Baupha-sen“ 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 Hochwassergefahrenflä-chen, 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 ge-plante 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 vorliegenden 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:

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

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 Heckenaufläufeln 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 |
|---------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-----|-----|---|-------------------|
| Punkt-Nachweise | | | | | | |
| 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 |
| Gewässer-Nachweise | | | | | | |
| 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 ~~und Teile stellen sich als Gehölzfläche dar, 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 ~~Gehölzbereiche 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.

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

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

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:

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

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:

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

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

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 vorliegenden 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 einer 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

| 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 |
| Gesamtbewertung: Gebiet geringer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter | |
| * 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 Paterdorf, 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. ~~gärtnerisch~~ 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

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

~~Als Vermeidungs- und Verringerungsmassnahmen sind vorgesehen:~~

- ~~• angepasste ortstypische Bauweise,~~
- ~~• Durchgrünung im Baugebiet mit Pflanzgebot,~~
- ~~• Randeingrünung entlang Westseite des Plangebiets zur Staatsstrasse hin,~~
- ~~• Erhalt, Schutz und Pflege des bestehenden Biotopes des nördlichen Geländerankens mit best. Bewuchs,~~
- ~~• Einhaltung der Vorgaben aus der Checkliste,~~
- ~~• Vorgabe der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge in den Aussenanlagen~~
- ~~• Gehölzentnahme aus öffentlichen und privaten Grünflächen mit Baum-, Leitgehölz- und Strauchbepflanzungen ausserhalb der Brutzeiten der nistenden Vogelarten in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar~~
- ~~• Reptilien-Vergrämung~~
- ~~• Entwertung der Eingriffsfläche durch schrittweise Verringerung des Strukturreichtums. Dafür ist die Entfernung der Gehölze (auf Stock setzen, zwischen 1. Oktober und 28. Februar, ausserhalb der Vogelbrutzeit) und ggf. von Totholz oder Steinen notwendig. Anschließend ist die Vegetation dauerhaft durch Mahd kurz zu halten. Die Vergrämung ist bevorzugt vor der Eiablage zwischen Mitte/Ende März und Mitte / Ende Mai durchzuführen.~~
- ~~• Bauzeitenbeschränkung (Erd- und Bodenarbeiten nur im Zeitraum April bis Ende Mai und August bis Mitte September)~~
- ~~• Als bedeutendste wirksame Vermeidungsmaßnahme ist die, durch die Einhaltung der Vorgaben aus der nachfolgend aufgeführten Checkliste¹ zum Entfall eines weiteren Kompensationsbedarfs zu sehen.~~

Im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen 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

¹ Leitfaden (ergänzte Fassung) "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. 2. Aufl. 2003.

- 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 befindet sich an einem nordöstlich geneigten Hang und stellt sich als intensiv genutzte Grünlandstreifen (Gebiet geringer Bedeutung; ca. 23.907 m²) mit dazwischenliegenden Geländeeranken dar. Teile dieser Rankenflächen sind als Biotop kartiert und teilweise mit Bäumen und Hecken bewachsen (Gebiet hoher Bedeutung).

Der Geltungsbereich (ca. 29.954 m²) 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 m²) 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 ² | 0,5 | 11.953,50 m ² |
| BIII (Ausgleich Biotop) | | 3.495 m ² | 2,0 | 6.990,00 m ² |
| Gesamter Kompensationsbedarf | | | | 18.943,50 m ² |

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 m² 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 m², auf welche der genannte Faktor 3,0 angerechnet wird und somit 18.067,50 m² kompensiert werden.

Auf der anzuerkennenden internen Ausgleichsfläche mit 18.067,50 m² und der bestehenden Biotopfläche mit 900 m², welche durch die Erweiterung eine Aufwertung erfährt, können intern Fläche von 18.967,50 m² 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 m² 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 Flächennutzungsplan, 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 m² neue Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit den max. möglichen Bebauungen (GRZ 0,3) und zusammen mit den befestigten Strassen und Wegen werden max. ca. 8.530 m² 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 |
| Gesamtbewertung | Gebiet geringer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter |

aufgestellt: Allersdorf, 13.07.2023

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

