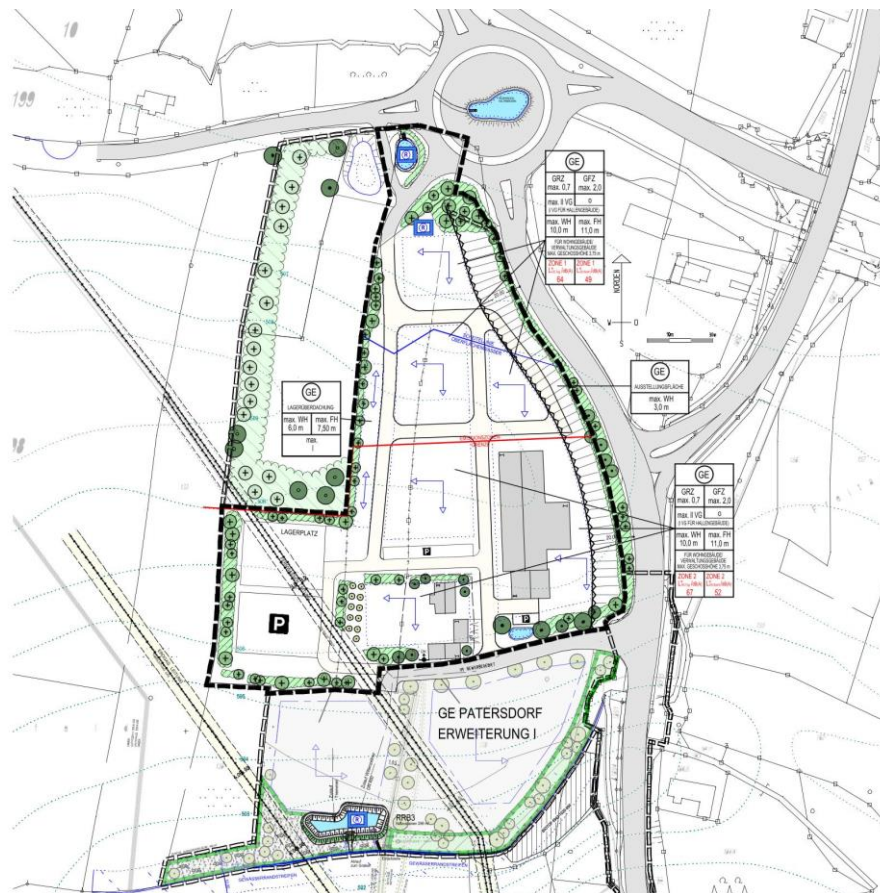




DECKBLATT NR. 4 zum GEWERBEGEBIET PATERSDORF

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT

GEMEINDE : PATERSDORF

LANDKREIS: REGEN

FASSUNG: ERNEUTE BILLIGUNG / AUSLEGUNG
DIESES DECKBLATT UMFASST INSGESAMT 50 SEITEN

Hinweis: alle, gegenüber der Entwurfsfassung geänderten oder ergänzten
Teile des Deckblattes sind rot dargestellt.





INHALT :

Blatt

1.)	VERFAHREN	3
2.)	ÜBERSICHTSPLÄNE	4
3.)	DECKBLATT NR. 4 ZUM BEBAUUNGSPLAN	5
4.)	BEGRÜNDUNG ZUM BBPL - DECKBLATT	6
5.)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	15
6.)	PLANLICHE FESTSETZUNGEN	23
7.)	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	26
8.)	PLANLICHE HINWEISE	29
9.)	UMWELTBERICHT	30

Abkürzungen:	BBPL	= Bebauungsplan
	FNPL	= Flächennutzungsplan
	BayBO	= Bayerische Bauordnung
	BauNVO	= Baunutzungsverordnung
	BNatSchG	= Bundesnaturschutzgesetz



Landkreis: Regen

Regierungsbezirk: Niederbayern

2. Übersichtspläne

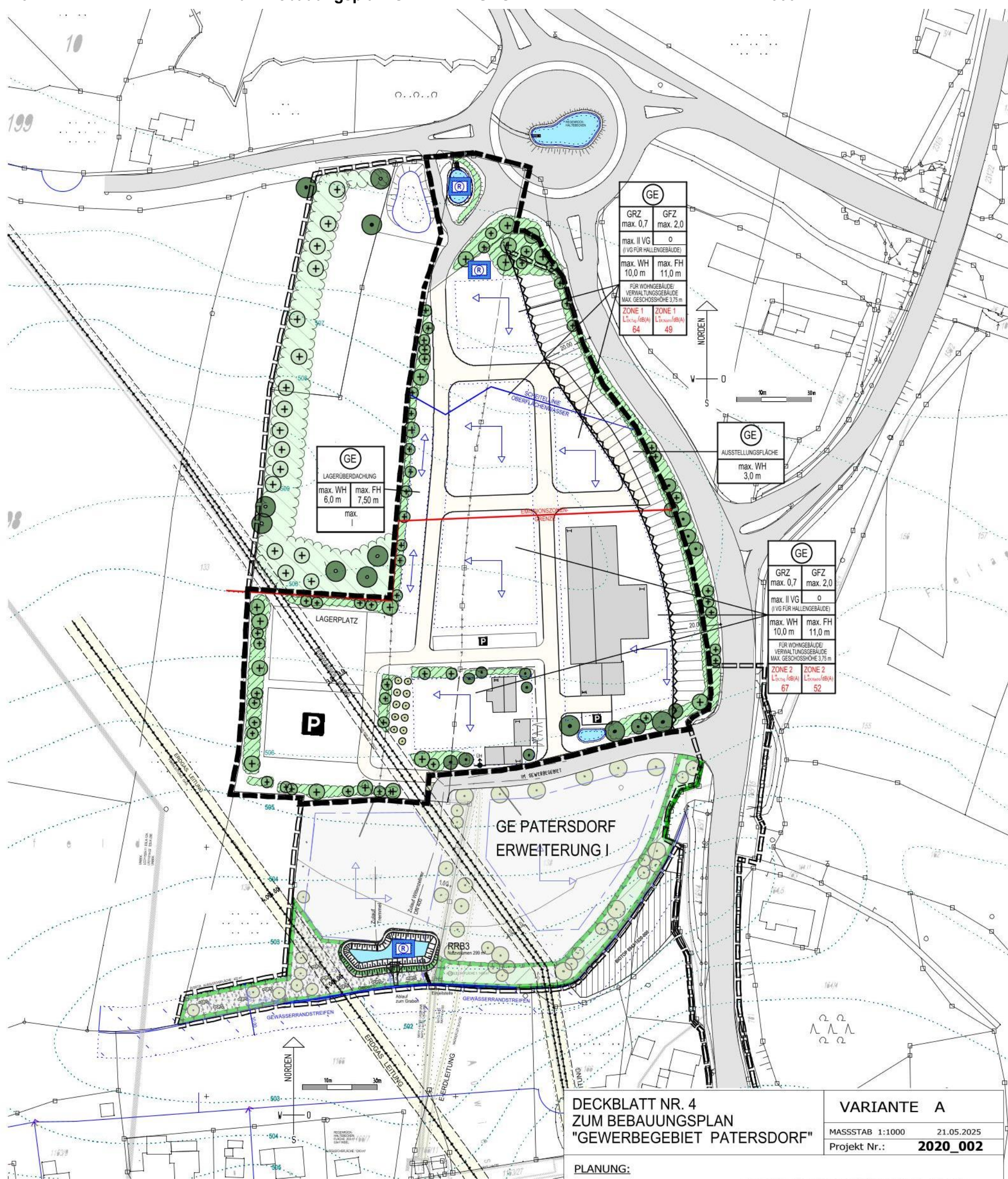
2.1 Auszug Flurkarte M 1:5000



2.2 Auszug Flächennutzungsplan Patersdorf M 1:5000



M 1:1000



PLANUNG:

ARCHITEKTEN
INGENIEURE
WEBER

ARCHITEKT + BERATENDE INGENIEURE WEBER PARTGMBB

ALLERSDORF 26	MARKTPLATZ 10
94262 KOLLNBURG	94239 RUHMANNSFELDEN
FON: 09929 - 95778-31	FON: 09929 - 95778-0
FAX: 09929 - 95778-49	FAX: 09929 - 95778-22
INFO@ARCH-ING-WEBER.DE	WWW.ARCH - ING - WEBER.DE

☐ HOCHBAU ☐ TIEFBAU ☐ STADTEBAU



4. Begründung zum Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 4

Der strukturelle Aufbau des Deckblattes nimmt die Gliederung des rechtskräftigen Deckblattes Nr. 3 vom 13.05.2005 auf.

4.1.1 Planungsziel:

Das Gewerbegebiet Patersdorf wurde in den Jahren 1995 bis 1997 geplant und anschließend nach und nach bebaut. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes war und ist die Linksabbiegespur der Bundesstraße B11 aus Richtung Süden beinhaltet. Mit den Deckblättern 1 bis 3 wurden Grundstücksaufteilungen innerhalb des Geltungsbereiches verändert. Das Gewerbegebiet wurde im Jahr 2019 nach Süden erweitert.

Planungsanlass:

Das Deckblatt Nr. 4 zeigt die geplante Neustrukturierung des größten Betriebes im Gewerbegebiet auf. Die vorhandenen Bebauungen und Nutzungen auf dem Firmenareal des Baustoff-, Futtermittel und Garten- und Landschaftsbauartikel-Handelsbetriebes werden übernommen und neu geordnet. Die vorhandenen Lagerhallen-, Büro- und Ausstellungsgebäude und das Betriebsleiterwohnhaus mit Nebengebäuden erhalten werden erweiterungsfähig überplant. Für die noch nicht bebauten Flächen des Firmenareals werden überwiegend Freilagerflächen mit möglichen notwendigen Überdachungen oder ~~einfachen~~ Hallenbauten konzipiert. Die internen Fahrstraßen zu den Lagerflächen und Gebäuden werden optimiert. Der mittlerweile errichtete Kreuzungskreisverkehr der Bundesstraßen B11 und B85 ändert den ursprünglichen Geltungsbereich des Gewerbegebietes ab und wird mit dem Deckblatt aktualisiert.

Das Firmenareal verfügt nachwievor über 2 Zufahrten von öffentlichen Straßen, und zwar im Süden von der Stichstraße „Im Gewerbegebiet“ und im Norden als interner Anschluss zum Bundesstraßenkreisel.

Begründung zur Änderung:

Begründet ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit:

- der notwendigen Umstrukturierung des Handelsbetriebes zur Aufrechterhaltung seiner Wettbewerbsfähigkeit,
- der notwendigen Darstellung der Grundstücksgliederungen als Aktualisierung,
- mit der Rechtfertigung zur Aufstellung, dass keine zusätzlichen Anbindungen an öffentliche Straßen notwendig sind,
- dem Vorhandensein einer geordneten Erschließung,
- dem Ziel, die streifenartigen Grünzüge in Nord-Süd-Richtung aufrecht zu erhalten,



- zusätzlichen Landverbrauch auszuschließen,
- das Landschaftsbild mit der Komprimierung der Bebauungen nicht zusätzlich zu beeinträchtigen,
- dem Wegfall von weiteren ökologischen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund des Bestandsschutzes der bereits ausgeglichenen GE-Flächen,
- auf den negativen Einfluss auf den Menschen und die Natur mit dem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet so gering und unauffällig wie möglich zu gestalten,

4.1.2 Planungsgrundlagen:

Dem Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 4 liegen zugrunde:

- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Patersdorf, vom 24.05.1985, zuletzt geändert mit Deckblatt Nr. 12
→ siehe Ziff. 2.2
- der Landschaftsplan der Gemeinde Patersdorf
- Auszüge aus der digitalen Flurkarte und Luftbilder (bayernviewer) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Zwiesel

4.2 Beschreibung des Baugebietes:

4.2.1 Lage zur Ortschaft:

Die überplante Fläche des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplan-deckblattes stellt die Hauptfläche des Gewerbegebietes dar und liegt ca. 130 m südwestlich vom Rand des Hauptortes Patersdorf.

4.2.2. Vorhandene Bebauungen:

Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Patersdorf“ sind derzeit folgende Bebauungen vorhanden:

- das Betriebsgebäude des Handelsbetriebes im Südwesten mit Lagerhallen (I) und einen 2-geschossigem Ausstellungs- und Büroanbau (II)
- das Betriebsleiterwohnhaus (II) mit Garagen und Nebengebäuden (I) im Süden



4.2.3 Betroffene Grundstücke:

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Patersdorf“ umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Patersdorf:

<u>Fl. Nr.</u>	<u>Eigentumsart/Nutzung</u>	<u>Grundstücks-(teil)fläche m²</u>
145	Privateigentum-Gewerbegebietsfläche	12.664
150/2	Privateigentum-Gewerbegebietsfläche	159
145/1	Privateigentum-Gewerbegebietsfläche	1.281
140	Privateigentum-Gewerbegebietsfläche	6.046
137	Privateigentum-Gewerbegebietsfläche	2.203
<u>136</u>	<u>Privateigentum-Gewerbegebietsfläche</u>	<u>2.384</u>
Gesamtfläche Deckblatt 4 - „GE PATERSDORF“		24.637
		= ca. 2,5 ha

4.2.4 Geländebeschreibung:

Das Firmenareal (= Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblattes) liegt gegenüber den Bundesstraßen auf einem leichten Höhenrücken auf ca. 505 m bis 509 m ü. N.N..

4.2.5 Bodenverhältnisse / Biotope / Schutzgebiete:

Im Zuge der erfolgten Bauarbeiten wurden Braunerde aus Schluff und Schluffton (Lösslehm) angetroffen.

Biotope und Schutzgebiete sind im Geltungsbereich des Deckblattes nicht kartiert.

4.2.6 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen:

Der durch die Wohngebietsausweisung notwendige Eingriff in die Natur wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht und bewertet. Aufgrund des Flächenverbrauches durch notwendige Überbauungen sind Ausgleichsmaßnahmen nach den gültigen Naturschutzgesetzen erforderlich.



4.3 Erläuterung des Planungskonzeptes:

4.3.1 Verkehrserschließung / Bebauung:

Verkehrserschließung:

Das zusammengefasste Firmenareal wird nach wie vor mit 2 Zufahrten aus öffentlichen Straßen erschlossen.

Die südliche, bestehende Zufahrt aus der Stichstraße „Im Gewerbegebiet“ bleibt unverändert bestehen.

Die nördliche Zufahrt / Ausfahrt zum Bundesstraßenkreisel wurde vor kurzer Zeit mit dem Bau des Kreisverkehrs als Behelfszufahrt zum Firmengelände angelegt und entsprechend nur für die Anlieger ausgebaut. Weitere geplante Zufahrten müssen mindestens 40 m vom äußeren Fahrbahnrand des Kreisverkehrsplatzes entfernt sein.

Die Feuerwehruzufahrten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit Achslasten von 10 to befahrbar auszugestalten und Aufstellflächen nach dem Benehmen mit der örtlichen Feuerwehr mit Breiten von 2,50 m und Längen von 10,00 m herzustellen. Umfahrungen und Wendekreisflächen müssen jeweils einen Wendekreisdurchmesser von mind. 18,5 m aufweisen.

Fußläufige Anbindungen des Gewerbegebietes an den Ortskern sind mit der Fußgängerunterführung unter B11 im Südosten und dem Gehweganschluss am Kreisverkehr im Norden vorhanden.

4.3.2 Grünordnung:

Das „Gewerbegebiet Patersdorf“ wurde seit Beginn der Planung mit einem breiten Grüngürtel entlang der Westgrenze des gesamten Baugebietes geplant. Dieser abschirmende und landschaftsteilende Grünzug ist bis dto. noch nicht umgesetzt. Die parallel dazu verlaufenden Abgrenzungen von Gewerbegebietsbauparzellen sind erst teilweise vorhanden. Diese Randeingrünungen werden jedoch entsprechend der vorgesehen Baufeldnutzungen verändert und neu festgesetzt.



4.3.3 Erschließung Sparten:

4.3.3.1 Wasserversorgung:

Trinkwasserversorgung:

Zur Trinkwasserversorgung ist das gemeindliche Versorgungsnetz im Geltungsbereich des Deckblattes bereits ausreichend vorhanden installiert.

Löschwasserversorgung:

Für das vorliegende Gewerbegebiet ist eine Löschwassermenge in Höhe von mindestens 96 m³/h laut DVGW-Merkblatt W405 und nach Rücksprache mit dem Brandschutzplaner sowie des Kreisbrandmeister (lt. E-Mail 19.03.2022) notwendig. Diese Grundversorgung kann mittels dem bestehenden Überflurhydranten in der Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet und über die Saugstelle im Grünbach -Biber- abgedeckt werden.

~~Nach Angabe der Brandschutzdienststelle des Landkreises Regen kann bei erhöhter Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 192 m³/h notwendig werden. Dieser Mehrbedarf ist über mobile Tankfahrzeuge (Tanklöschwagen, landwirtschaftliche Gülletanks, etc.) abzudecken. Eine weitere Ansaugstelle ist südöstlich aus dem wasserführenden Graben bei der Fußgängerunterführung möglich.~~

~~Diese zusätzliche Löschwasserversorgung ist mit der örtlichen Feuerwehr und der Kreisbrandinspektion des Landkreises Regen noch konkret abzuklären.~~

4.3.3.2 Abwasserbeseitigung:

Anfallende Schmutz-Abwässer werden bereits gesammelt und in das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Patersdorf eingeleitet.

4.3.3.3 Oberirdische Gewässer:

Die vorhandenen Dachflächen- und Oberflächenwässer werden gesammelt und kontrolliert in zwei ~~geplante~~ Regenrückhalteeinrichtungen eingeleitet, und zwar

- der nördliche und östliche Bereich des Firmengeländes mit Einleitung in den Grünbach nordwestlich des Bundesstraßenkreisel (E16), und

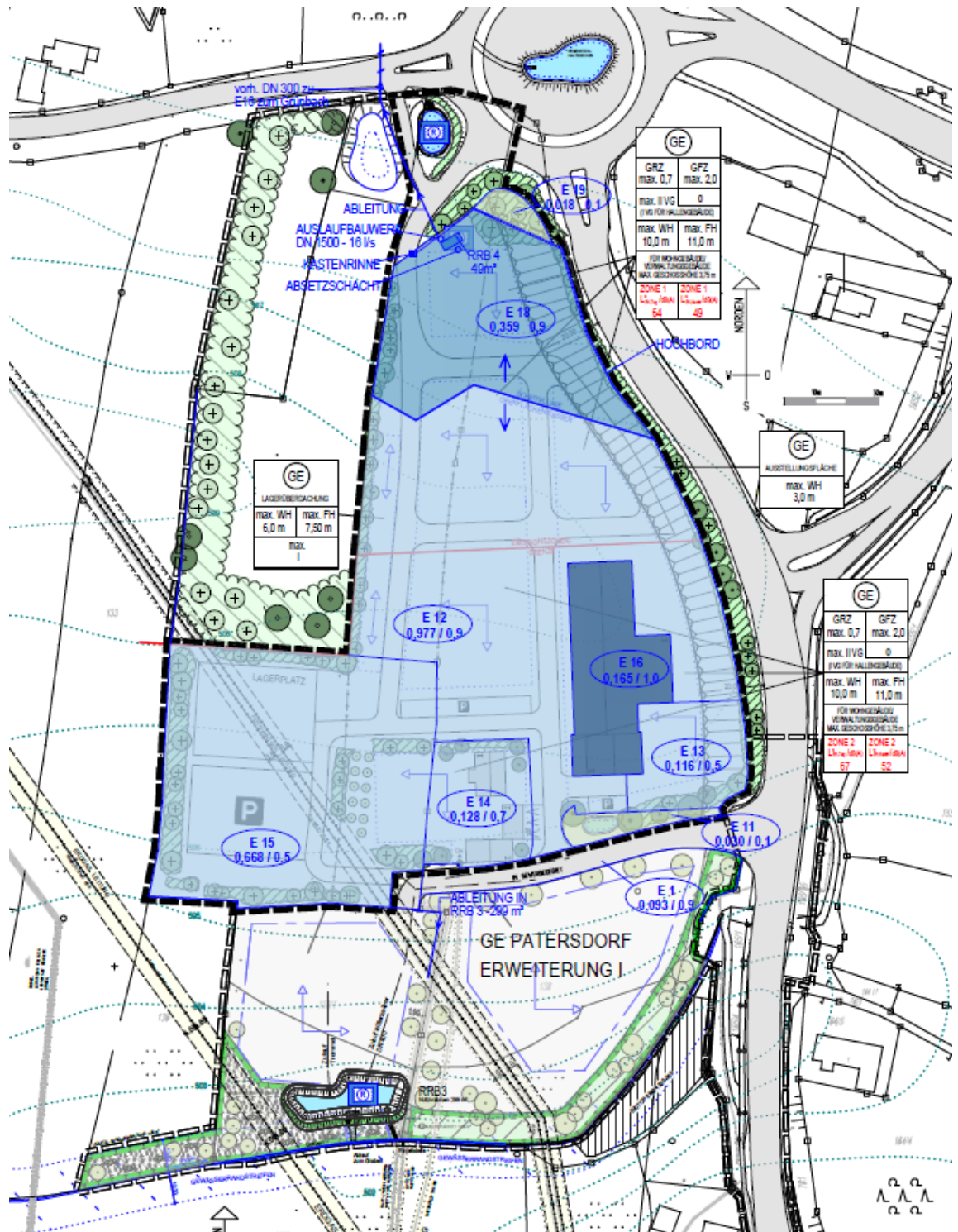
- der südliche Bereich über das ~~geplante~~ Regenrückhaltebecken auf dem Nachbargrundstück Fl. Nr. 138/1 Gemarkung Patersdorf in den wasserführenden Graben.

Für den nördlichen Bereich sind folgende Einrichtungen (**RRB 4**) vorgesehen:

- Abfangen des Oberflächenwassers mit einem Hochbord,
- Abfangen des Oberflächenwassers bei der Behelfszufahrt mittels einer befahrbaren Kastenrinne,
- Einbau eines Absetzschlammschachtes DN 1500 mit mind. 1 m Schlammvolumenhöhe,
- Einbau eines unterirdischen Wabenrückhaltebeckens (REHAU) mit 49 m³ Fassungsvermögen,
- Einbau eines Auslaufbauwerkes mit Drosselung auf 16 l/s,
- Einleitung in Bestandskanal in Einleitstelle E16 in den Grünbach (gemeinsam mit Ableitung aus Fl. Nr. 132 + 139/3 Gemarkung Patersdorf)

Der südliche Ableitungsbereich erhält eine direkte Zuleitung zu dem ~~geplanten~~ mittlerweile bestehenden Regenrückhaltebecken (**RRB 3**) mit einem geplanten Fassungsvermögen von ca. ~~47~~ 299 m³.

Skizze Einzugs- und Ableitungsflächen:



ohne Maßstab

Grundlage: Angaben des IB Pledl, Bischofsmais vom 09.04.2020



4.3.3.4 Fernwasser:

Die Fernwasserleitung der Wasserversorgung Bayerischer Wald quert die Südwestecke des Geltungsbereiches. Im Leitungsbereich der Doppelleitung wird beidseits ein Schutzstreifen von je 3,0 m von jeglicher Bebauung freigehalten.

4.3.3.5 Stromversorgung / sonstige Sparten:

Der Betrieb im Geltungsbereich des Deckblattes ist ausreichend dimensioniert am überörtlichen Stromversorgungsnetz (Bayernwerk netz) angeschlossen.

Telekommunikations-/Breitbandversorgung:

Die im bestehenden Gewerbegebiet vorhandenen Einrichtungen werden geschützt und ggf. erweitert.

4.4 Flächen und Daten:

4.4.1 Fläche des Geltungsbereiches:

Alle Flächen entstammen den elektronisch ermittelten Ansätzen aus den Katasterauszügen des Amtes Datenverarbeitung, Breitband und Vermessung Freyung, Außenstelle Zwiesel, bzw. wurden elektronisch aus den digitalen Flurkarten ermittelt.

Geltungsbereich Deckblatt Nr. 4

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Patersdorf“	=	24.637 m ²
	=	ca. 2,5 ha

4.4.2 – 4.4.4 entfällt.

4.4.5 Bebauung:

Das Deckblatt Nr.4 betrifft nur den vorhandenen Handelsbetrieb mit verschiedenen Bebauungen und Freilagerflächen.

4.4.6 Parzellierung: entfällt.

4.4.7 Immissionsschutz

Zur Abklärung der zulässigen Emissionskontingente wurde eine schalltechnische Begutachtung durch das Büro IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, durchgeführt. Dieses Gutachten mit Nr. 2020-3145 vom 03.06.2025 ist Bestandteil dieses Deckblattes (siehe Anhang; die nachfolgende Nummerierung entspricht der Nummerierung im Schallgutachten).

In der Begutachtung wurden neben den Immissionen auf den Planbereich, den schalltechnischen Vorbelastungen aus der südlich angrenzenden Gewerbegebietserweiterung GE Patersdorf Erweiterung I, dem Verkehrslärm aus den Bundesstrassen auch der flächenbezogene Schall-Leistungspegel aus dem GE Patersdorf ermittelt. Dazu wurden auch die westlichen Flächen des GE-Gebiets (Fl. Nr. 132 + 139/3) mitbetrachtet, die außerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes liegen. Dieser erweiterte Planungsbereich wurde in der Begutachtung in 2 Zonen aufgeteilt und getrennt betrachtet.

- Teilbereich 1 – südlicher Bereich
- Teilbereich 2 – nördlicher Bereich.

Die notwendigen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben und Festsetzungen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Es sind auch Emissionen anderer Gewerbenutzungen zu berücksichtigen, da durch die Geräuschkontingentierung nicht die schalltechnische Verträglichkeit mit anderen Flächen im gleichen Bebauungsplan geregelt werden kann. Dies erfolgte in vorliegendem Fall in Bezug auf das Gewerbegebiet Au.



5. Textliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung:

GE - Gewerbegebiet nach § 8 Abs. (1), Abs. (2) Nr. 1, 2 und 4 und Abs. (3) Nr. 1 und 2 nach BauNVO¹

5.2 Maß der baulichen Nutzung:

5.2.1 Bauliche Nutzung

Im Gewerbegebiet „GE“:

II = max. 2 Vollgeschosse
...I für Hallengebäude
für Wohn- und Verwaltungsgebäude
max. Geschosshöhe: 3,75 m

GRZ 0,7 = max. Grundflächenzahl
je Parzelle: 0,7

GFZ 2,0 = max. Geschossflächenzahl
je Parzelle: 2,0

o = Bauweise offen

Mindestens 15% der Gesamtgrundstücksflächen je Parzelle sind als begrünte Fläche nachzuweisen.

Im GE „Lagerüberdachung“: max. eingeschossige Lagerüberdachungen

¹ BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Im GE „Ausstellungsfläche“: Nutzung in Anbauverbotszone zur B11
nur Ausstellungsflächen und unterge-
ordnete Kleingebäude,
max. Wandhöhe 3,0 m zulässig

5.2.2 Betriebliche Nutzung / Immissionsschutz:

Der immissionstechnische Bericht Projekt-Nr. 2020-3145 vom 03.06.2025 der Fa. IFB Eigenschenk ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Gewerbegebiet Patersdorf sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche folgendes Emissionskontingent LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle: Kontingente Gewerbegebiet Patersdorf

Zone	Tags $L_{EK,tag,i}$ dB(A)/m ²	Nachts $L_{EK,nacht,i}$ dB(A)/m ²
1	64	49
2	67	52

Werden durch die geplanten Vorhaben lediglich Teilflächen beansprucht, dürfen die mit Hilfe des Emissionskontingentes, der Größe der Teilflächen und des Abstandes der Teilfläche zu den maßgeblichen Immissionsorten berechneten Immissionskontingente vom tatsächlichen Beurteilungspegel des Vorhabens nicht überschritten werden.

Schutzbedürftige Wohnbebauungen im Sinne von Betriebsleiterwohnungen sind im Gewerbegebiet nur auf der Flur-Nr. 145/1 Gemarkung Patersdorf zulässig. Zur Bundesstraße B 11 hingewandte Büronutzungen müssen in Anlehnung an die Rasterkarten zum Verkehrslärm (siehe Anlage 4 des immissionstechnischen Berichtes) geplant und gegebenenfalls mit passiven Schallschutzmaßnahmen versehen werden.

Die Immissionskontingente sind für alle maßgeblichen Immissionsorte unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung Gl. (3) DIN 45691 zu ermitteln.

~~Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen eines Vorhabens innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist anhand von gutachterlichen Untersuchungen (nach TA Lärm) von einer nach §29b BImSchG bekannt gegebenen Mess-~~

~~stelle nachzuweisen (Gl. 6 DIN 45691), dass die Beurteilungspegel die berechneten Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten.~~

Bei der Neuerrichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Bauvorhaben bzw. im jeweiligen Genehmigungs- bzw. Zulassungsverfahren ist nachzuweisen, dass die festgesetzten LEK eingehalten werden und mit der Bauaufsichtsbehörde ist die Vorlage eines Lärmgutachtens eines Fachbüros auf Basis der Ermächtigung nach BauVoIV-Bauvorlagenverordnung – abzustimmen.

Die Planung der Büronutzung im Gewerbegebiet Patersdorf sollte anhand der Rasterkarten des Schallgutachtens der IFB Eigenschenk GmbH mit der Auftrags Nr. 3201599 vom 03.06.2025 erfolgen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immission-sorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können beim Landratsamt Regen – Technischer Umweltschutz-, Poschetsriederstr. 16, 94209 Regen zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

5.3 Grundstücksgrößen: entfällt.



5.4 Gestaltung der baulichen Anlagen:

5.4.1 Gebäude:

Die Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an den Vorgaben im bestehenden Deckblattes 3 zum BBPL „Gewerbegebiet Patersdorf“.

Traufhöhen:	neu: Wandhöhen (WH): max. 10,00 m,
	neu: Lagerüberdachungen: max. 6,00 m traufseitig
	jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand Dachhaut- oberfläche
Firsthöhen:	Firsthöhen max. 11,00 m
	neu: Lagerüberdachungen: max. 7,50 m
Dach:	Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, Flachdächer
	max. Dachbreite Satteldächer: 30,00 m
	max. Dachbreite Pultdächer: 30,00 m
	max. Gebäudebreite Walmdächer: 13,00m
	max. Gebäudebreite Flachdächer: 30,00m
Dachneigungen:	neu: 0° bis 21° Dachneigung (DN)
	neu: Lagerüberdachungen: 5° bis 18° DN



Dachdeckung: neu: Ziegel- / Dachplattendeckungen
naturrot oder anthrazit
Metaldeckungen, nicht glänzend
extensive Dachbegrünungen

Außenwand-

bekleidungen: Putzflächen gestrichen, Metallflächen nicht
reflektierend, Holzprofilbekleidungen,
Fassaden-Begrünungen

Dachüberstände: mind. 0,50 m – max. 1,20 m

Ortgang: Überstand mind. 0,40 m – max. 1,20 m

Sockel: geputzte Sockelflächen
Sichtbetonsockel

Anbauten: untergeordnete Anbauten sind in Formge-
bung und Materialien den Hauptgebäuden
anzupassen

5.4.2 Befestigte Flächen:

Zufahrten: Asphaltbeläge (Schwarzdecken)
Beton- und Natursteinpflasterbeläge

Zugänge: Granit- oder Betonsteinpflaster, naturfar-
ben

Lagerflächen/

Kfz-Stellplätze: wasserdurchlässige Beläge, wie Rasenfu-
genpflaster, Rasengittersteine, Schotterra-
sen, etc.



Einfassungen: Granit-Einzeiler- oder Granitbordeinfassungen

5.4.3 Höhenlage/Gelände:

Neu: Notwendige Geländeböschungen dürfen bis

- zu einem Höhenunterschied von max. 80 cm,
- und bis zu einer Neigung von 21° Grad Neigung (= ca. 1: 2,5) hergestellt werden.

Notwendige Stützmauerbauwerke sind als abgestufte Trockenmauern mit einer flächigen Rankbegrünung bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m und eine Böschungsneigung von 1:2 oder flacher einzuhalten

5.4.4 Einfriedungen

Einfriedungen: neu: durchsichtige, graue Maschendrahtzäune

ohne Sockel an den Straßenseiten,

max. h= 2,00 m,

Bodenabstand mind. 10 cm

Abstand Zaun /Straßen: mind. 1,50 m

Abstand Zaun/ landwirtschaftlichen

Nutzflächen: mind. 0,50 m



5.5 Duldungspflichten:

5.5.1 Duldungspflicht privater und öffentlicher Pflanzungen:

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind einschließlich Ihrer Einflüsse auf die Privatgrundstücke zu dulden.

5.5.2 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von zugelassenen Pflanzenschutzmitteln.
- Staubimmissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
- Lärmimmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen, einschließlich dem notwendigen Nutzverkehrsaufkommen

5.6 Werbeanlagen / Reflexionen / Beleuchtungsanlage:

Werbeanlagen:

Zur Bundesstraße und dem Kreisverkehrsplatz zugewandte geplante Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie keine ablenkende Wirkung auf die Verkehrsteilnehmer ausüben, die die Sicherheit und die Leichtigkeit des Straßenverkehrs beeinträchtigen könnten. Sie dürfen nicht reflektierend ausgebildet werden.

Reflexionen:

Spiegelungen und Reflexionen, z.B. aus Photovoltaikanlagen, Dach- und Fassadenverglasungen, Solarkollektorflächen Werbeanlage, o.ä. sind baulich zu unterbinden.

Beleuchtungsanlagen:

Beleuchtungsanlagen auf den Betriebsgeländeflächen sind nach den Vorgaben des Art. ~~15 BayImSchG~~ 9 BayBlmSchG – Bayerisches Immissionsschutzgesetzes in Verbindung mit Art. 11 a BayNatSchG – Bayerisches Naturschutzgesetz zu planen und auszuführen. ~~Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde sind dazu zu beachten.~~

Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße und dem Kreisverkehrplatz dürfen nicht durch Beleuchtungsanlagen auf dem Betriebsgelände und durch die Beleuchtungsanlagen des internen Betriebsfahrverkehrs geblendet werden. Geeignete bauliche Maßnahmen sind dazu zu treffen.

Naturschutzfachliche Grundsätze zu Lichtemissionen:

- Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtungen sind zu vermeiden.
- Es sollten immer die Leuchtkörper mit der vor Ort geringstmöglichen Helligkeit verwendet werden. Denn mit der Helligkeit steigt die Sichtbarkeit und Anlockwirkung eines Leuchtkörpers.
- Der Betrieb der Lampen ist auf die unbedingt erforderlichen Zeiten zu begrenzen. Bei vorhandener Beleuchtung ist zu prüfen, ob eine Abschaltung z. B. in der zweiten Nachthälfte möglich ist. (z. B. bei Anstrahlung von Gebäuden), insbesondere im Sommerhalbjahr (Flugaktivität der Insekten).
- Wenn Beleuchtung in der Nähe durchgrünter Bereiche erforderlich ist, sollte warm-weißes LED-Licht verwendet werden. Dieses lockt vergleichsweise wenige Insekten an. Im Umfeld o. g. Grünbereiche und Gewässer sind Quecksilberdampf- oder Halogen-Metall dampflampen nicht zu verwenden; deren blauer Lichtanteil führt zu einer starken Anlockung von Insekten.
- Leuchtkörper sollten möglichst niedrig angebracht werden. Dies verringert die Sichtbarkeit über größere Distanzen.
- Leuchtkörper sind so abzuschirmen, dass keine Abstrahlung horizontal oder gar nach oben erfolgt. Dies verringert die Sichtbarkeit des Lampenkörpers.
- Es sind gekapselt gefertigte Lampenkörper zu verwenden, so dass keine Insekten in sie eindringen können.
- Beleuchtung in Verbindung mit größeren Glasflächen ist wegen der sehr hohen Gefahr des Vogelschlags sehr kritisch zu prüfen.

6. Planliche Festsetzungen

6.1 Geltungsbereich:



Geltungsbereich des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 4



Geltungsbereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6.2 Verkehrsflächen



private Verkehrsfläche – interne Erschließung



neu: private und betriebsinterne Parkplatzflächen

6.3 Art und Maß der baulichen Nutzung:

6.3.1

GE	
GRZ max. 0,7	GFZ max. 2,0
max. II VG (I VG FÜR HALLENGEBÄUDE)	0
max. WH 10,0 m	max. FH 11,0 m
FÜR WOHN-GEBÄUDE/ VERWALTUNGS-GEBÄUDE MAX. GESCHOSSHÖHE 3,75 m	
ZONE 1 L _{EK,Tag} /dB(A) 64	ZONE 1 L _{EK,Nacht} /dB(A) 49

neu: Gewerbegebiet

GRZ max. 0,7 | GFZ max. 2,0

Zahl der Voll- | Bauweise offen
geschosse

Wandhöhe | Firsthöhe

L_{EK} tags Zone 1 | L_{EK} nachts Zone 1
69 dB(A) | 54 dB(A)

GE	
LAGERÜBERDACHUNG	
max. WH 6,0 m	max. FH 7,50 m
max. I	

neu: Gewerbegebiet Lagerüberdachung

Wandhöhe | Firsthöhe
traufseitig

Zahl der Vollgeschosse

GE	
AUSSTELLUNGSFLÄCHE	
max. WH 3,0 m	

neu: Gewerbefläche für Freiflächenausstellungen

Wandhöhe



6.3.2



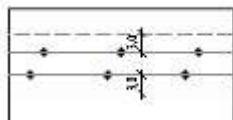
Baugrenze



neu: Emissionszonengrenze

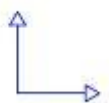
6.3.3 entfällt

6.3.4



unterirdische Ver- und Entsorgungsleitung mit Angabe der Schutzstreifenbreiten

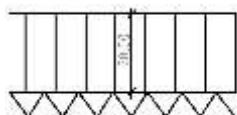
6.3.5



vorgeschriebene Firstrichtungen

6.3.6 entfällt

6.3.7



Anbauverbotszone mit Maßangabe

6.4 Grünflächen, Begrünung:

6.4.1 entfällt

6.4.2



zu pflanzende Bäume nach Liste 1 + 2
= Pflanzgebot

6.4.3 entfällt

6.4.4



zu pflanzender Grüngürtel
= Pflanzgebot nach Listen 1 - 4

6.4.5 entfällt

Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen:

- Eingrünungen-Gewächse bis 2 m Wuchshöhe: mind. 0,5 m
- Eingrünungen-Gewächse über 2 m Wuchshöhe: mind. 2,0 m
- Baumpflanzungen: mind. 4,0 m

6.4.6



neu:

best. Baum mit Schutzgebot

6.4.7



neu:

best. Streuobstwiese

6.5 Flächen für Wasserwirtschaft



neu: Fläche für Regenrückhalteeinrichtungen



neu: Scheitellinie für Oberflächenwasser-
ableitung



neu: bestehender Überflurhydrant



7. Grünordnerische **textliche Festsetzungen**

7.1 Pflanzgebote:

- 7.1.1** Die in den festgelegten Grünzügen zu vorgesehenen Bepflanzungen auf den privaten Flächen sind mit Bäumen aus der Listen 1 - 2 herzustellen und mit den Sträuchern der Liste 3 zu unterpflanzen.

Die im BBPL- Deckblatt dargestellten Standorte der Bäume und Sträucher werden empfohlen.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der, der Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und Pflanzenausfälle zu ersetzen.

- 7.1.2** neu: Freie Grünflächen sind als natürliche Blumenwiesen mit Regio-Saatgut (Herkunftsregion 19) anzulegen.

- 7.1.3** Geschnittene Hecken sind unzulässig

- 7.1.4** Nutz- und Ziersträucher auf privaten Grünflächen sind entsprechend der Pflanzliste 3-4 auszuführen.

- 7.1.5** Fassadenbegrünungen mit Kletter- und Rankpflanzen sind erwünscht

- 7.1.6** Stellplatzparkflächen sind durch Baumbepflanzungen zu gliedern, z.B. mit 1 Baum pro 5 Stellplätze. Diese Festsetzung ist im Freiflächengestaltungsplan umzusetzen.

- 7.1.7** Zu den Genehmigungsunterlagen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1:200 mit vorzulegen. Diese werden Bestandteil der Baugenehmigung. Die Abnahmen der Bepflanzungen behält sich die Baugenehmigungsbehörde vor.



7.1.8 Neupflanzungen von hochstämmigen Gehölzen müssen mind. 8,0 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße und dem Kreisverkehrsplatz entfernt sein.

7.2 Positive Pflanzlisten:

Es ist ausschließlich autochthones, einheimisches Pflanzgut bei allen folgenden Pflanzlisten zu verwenden.

7.2.1 Liste 1: neu: Bäume - autochthones Pflanzgut:

Quercus robur - Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Tilia cordata - Winter-Linde
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Ulmus glabra - Berg-Ulme
Fraxinus excelsior - Esche
- mind. Hochstamm H, STU 14 - 16 cm,
- mind. 3 x verpflanzt, mit Ballierung

Einheimische Obstgehölze:
Hochstämme Apfel, Zwetschge, Birne,
Kirsche, Quitte
- mind. Hochstamm H, STU 10 - 12 cm,
- mind. 3 x verpflanzt, mit Ballierung
- Pflanzabstand 6 – 12 m

7.2.2 Liste 2: Leitgehölze - autochthones Pflanzgut:

für Strauchgruppen in privaten Grünflächen

Sorbus aucuparia - Eberesche
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Betula pendula - Sandbirke
Alnus glutinosa - Schwarzerle
- Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe ab 100 cm



7.2.3

Liste 3:

Sträucher - autochthones Pflanzgut:

Rosa Canina - Hundsrose
Rhamnus frangula - Faulbaum
Cornus mas - Kornelkirsche
Corn. sanguinea - Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare - Liguster
Corylus avellana - Hasel
Prunus spinosa - Schlehe

Sträucher in Gruppen mit
- mind. 2 x verpflanzt, 4 Triebe,
Höhe 60 - 100 cm

7.3. Nicht zulässige Pflanzenarten:

7.3.1 Bepflanzungen im öffentlichen Bereich unterliegen der Pflanzliste des Bundesgesundheitsministeriums und des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Liste giftiger Pflanzarten des Bundesministeriums für Jugend, Familien und Gesundheit vom 10.03.1995, MABL 1976, S. 574, ist Bestandteil der Negativliste für den öffentlichen Bereich.

7.3.2 Negativliste:

Alle nicht heimischen Koniferen-Arten (z.B. Scheinzypressen, Thujen, Blaufichten, etc.).
Alle Hänge-, Krüppel- und buntlaubigen Formen natürlich wachsender Gehölze.



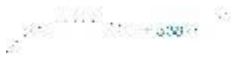
8. Planliche Hinweise

8.1 Grundstücke

8.1.1  bestehende Grundstücksgrenze

8.1.2  bestehende, aufzulösende Grundstücksgrenze

8.1.3  Flurnummern

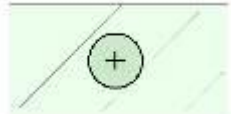
8.1.4  Höenschichtlinien

8.2 Bauliche Anlagen + Sonstiges

8.2.1  bestehende Gebäude

8.2.2 – 8.2.7 entfallen

8.2.8  best. Garagen mit Angabe der Aufstellfläche

8.2.9  geplanter Grüngürtel auf Nachbargrundstücken als Fortführung des geplanten Grüngürtels im Geltungsbereich des Deckblattes

8.2.10  best. Regenrückhaltebecken / Wasserflächen



9. Umweltbericht

9.1 Einleitung

9.1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

9.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Der vorliegende Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung regelt Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung sowie der für eine landschaftliche Einbindung erforderlichen Maßnahmen aus.

Das Gewerbegebiet Patersdorf wurde in den Jahren 1995 bis 1997 geplant und anschliessend nach und nach bebaut. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes war und ist die Linksabbiegespur der Bundesstraße B11 aus Richtung Süden beinhaltet. Mit den Deckblättern 1 bis 3 wurden Grundstücksaufteilungen innerhalb des Geltungsbereiches verändert. Das Gewerbegebiet wurde im Jahr 2019 nach Süden erweitert.

Das Deckblatt Nr. 4 zeigt die geplante Neustrukturierung des größten Betriebes im Gewerbegebiet auf. Die vorhandenen Bebauungen und Nutzungen auf dem Firmenareal des Baustoff-, Futtermittel und Garten- und Landschaftsbauartikel-Handelsbetriebes werden übernommen und neu geordnet. Die vorhandenen Lagerhallen-, Büro- und Ausstellungsgebäude und das Betriebsleiterwohnhaus mit Nebengebäuden erhalten werden erweiterungsfähig überplant. Für die noch nicht bebauten Flächen des Firmenareals werden überwiegend Freilagerflächen mit möglichen notwendigen Überdachungen oder Hallenbauten konzipiert. Die internen Fahrstraßen zu den Lagerflächen und Gebäuden werden optimiert. Der mittlerweile errichtete Kreuzungskreisverkehr der Bundesstraßen B11 und B85 ändert den ursprünglichen Geltungsbereich des Gewerbegebietes ab und wird mit dem Deckblatt aktualisiert.

Das Firmenareal verfügt nach wie vor über 2 Zufahrten von öffentlichen Strassen, und zwar im Süden von der Stichstrasse „Im Gewerbegebiet“ und im Norden als interner Anschluss zum Bundesstrassenkreisel.



9.1.3 Beschreibung des Plangebietes

Die überplante Fläche des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplandeckblattes stellt die Hauptfläche des Gewerbegebietes dar und liegt ca. 130 m südwestlich vom Rand des Hauptortes Patersdorf.

Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Patersdorf“ sind derzeit folgende Bebauungen vorhanden:

- das Betriebsgebäude des Handelsbetriebes im Südwesten mit Lagerhallen (I) und einen 2-geschossigem Ausstellungs- und Büroanbau (II)
- das Betriebsleiterwohnhaus (II) mit Garagen und Nebengebäuden (I) im Süden

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Patersdorf“ umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Patersdorf:

Fl.Nr.	Eigentumsart/Nutzung	Grundstücks-(teil)fläche m ²
145	Privateigentum-Gewerbegebietsfläche	12.664
150/2	Privateigentum-Gewerbegebietsfläche	159
145/1	Privateigentum-Gewerbegebietsfläche	1.281
140	Privateigentum-Gewerbegebietsfläche	6.046
137	Privateigentum-Gewerbegebietsfläche	2.203
136	Privateigentum-Gewerbegebietsfläche	2.384
Gesamtfläche Deckblatt 4 - „GE PATERSDORF“		24.637
		= ca. 2,5 ha

Das Firmenareal (= Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblattes) liegt gegenüber den Bundesstraßen auf einem leichten Höhenrücken auf ca. 505 m bis 509 m ü. N.N..



Abbildung 1: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 26.11.2021 - ohne Maßstab

9.1.4 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

9.1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023

Die Gemeinde Patersdorf liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern, Stand 01.06.2023) im allgemeinen ländlichen 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.

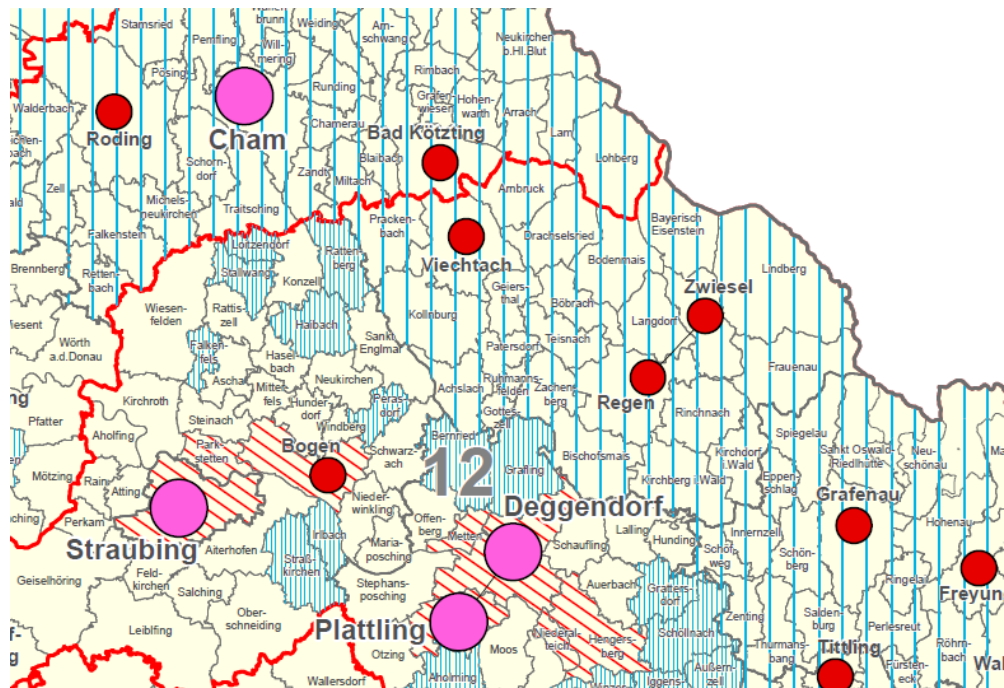


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern, Stand 15.11.2022, unmaßstäblich

Ziele bzw. Grundsätze des LEP's sind, dass in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten sind. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln (vgl. LEP 1.1.1 Z). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen und erhalten werden (vgl. LEP 1.1.1 G). Zudem soll dem demographischen Wandel in allen Belangen entgegengewirkt werden und eine Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen vermindert werden (vgl. LEP 1.2.2 G) und eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (vgl. LEP 1.2.1 G). Hierbei soll die Möglichkeit zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für

Kinder, Jugendliche, Auszubildene, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (vgl. LEP 1.2.2 G).

Außerdem soll für die Ausweisung von Bauflächen eine nachhaltige und bedarfsorientierte 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). Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollten unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecken, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen (vgl. LEP 3.1.1 G). Die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z). Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (vgl. LEP 5.1 G).

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 umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.

Hierbei soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständig gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.



9.1.4.2 Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12) Stand 13. April 2019

Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden (vgl. RP A I – 1 Z). Dabei sind u. a. insbesondere die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten (vgl. RP A I – 1 G) sowie eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen (vgl. RP A I – 2 G) anzustreben sowie den Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten (vgl. RP A I – 3 G).

Die Siedlungsentwicklung soll bedarfsgerecht erfolgen und soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP B II – 1.1 G) und die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden (vgl. Regionalplan B II – 1.2 G).

Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden (vgl. RP B IV – 2.1 Z). Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden (vgl. RP B IV – 2.1 G). Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden (vgl. RP B IV – 2.2 Z). Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung (vgl. RP B IV – 2.2 G).

In der gesamten Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden (vgl. RP B IV – 4.1 Z).

Der Regionalplan der Region Donau-Wald (Region 12, Stand 13. April 2019) zeigt Patersdorf an der Entwicklungsachse Deggendorf-Regen-Zwiesel und Regen-Viechtach. Die Gemeinde liegt dabei zwischen den beiden Kleinzentren Teisnach und Ruhmannsfelden/Zachenberg.

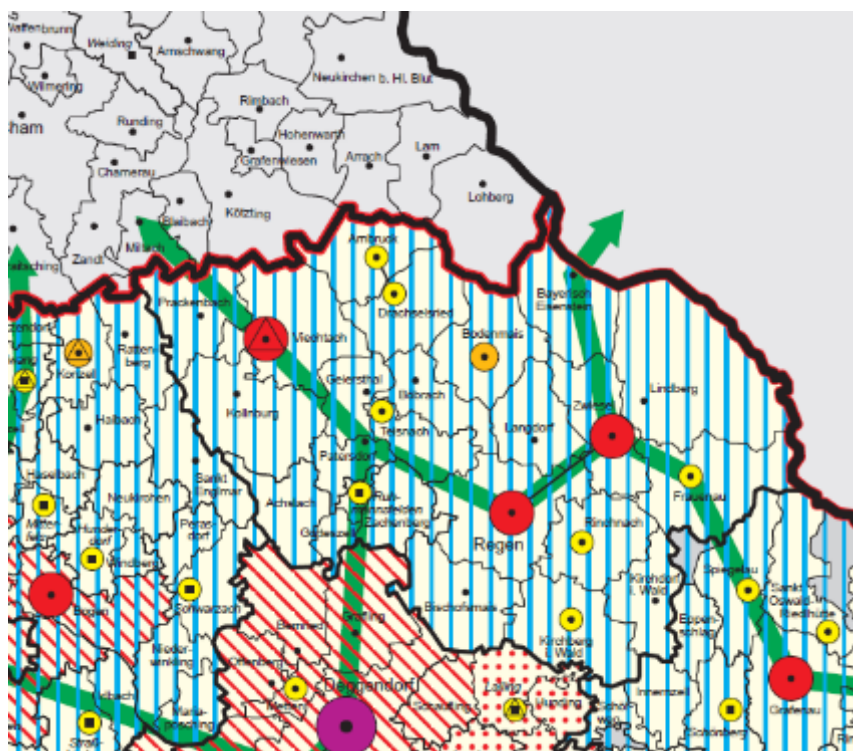


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans Donau - Wald, Stand 08.04.2008, unmaßstäblich

9.1.4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Patersdorf ist der Bereich als Gewerbegebiet dargestellt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Drachselsried – Maßstab 1:5.000



Berücksichtigung:

Das Deckblatt entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

9.1.4.4 Naturschutzrecht

Innerhalb des geplanten Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale. Der Bereich liegt innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. In der näheren Umgebung sind Biotopflächen kartiert.

Berücksichtigung:

Die Errichtung von Gebäuden jeglicher Art kann durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt, Bodenstruktur und Nutzung sowie durch Änderungen des Kleinklimas zu nachhaltigen Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Sie ist daher grundsätzlich als Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG zu werten. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (§ 15 BNatSchG).

Allerdings werden grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen gem. Art. 4 Bay-NatSchG im vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt.

Das Gewerbegebiet ist bereits bebaut und der Eingriff in die Natur und Landschaft wurde durch die vorherigen Bauleitplanungen bereits abgegolten.

9.1.4.5 Denkmalschutzrecht

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der näheren Umgebung keine Bodendenkmäler sowie Baudenkmäler vorhanden.



Berücksichtigung:

Der ungestörte Erhalt eventuell vorhandener Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalere auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

9.1.4.6 Überschwemmungsgefährdung

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

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen eines Naturbadeweiheres des Hotels vorhanden.

9.1.4.7 Wasserschutz /-recht

Im Rahmen des derzeit laufenden Wasserrechtsverfahrens zur Ableitung des Niederschlagswassers finden noch Abstimmungen statt. Das Wasserrechtsverfahren wurde noch nicht erfolgreich abgeschlossen, da es auch mit dem Deckblatt 1 GE Patersdorf Erweiterung I zusammenhängt. Der Beschrieb zur Niederschlagswasserableitung wird nach Abschluss des Wasserrechtsverfahrens entsprechend den Wasserrechtsunterlagen angepasst.

9.1.4.8 Immissionsschutz

Zur Abklärung der zulässigen Emissionskontingente wurde eine schalltechnische Begutachtung durch das Büro IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, durchgeführt. Dieses Gutachten mit Nr. 2020-

3145 vom 03.06.2025 ist Bestandteil dieses Deckblattes (siehe Anhang; die nachfolgende Nummerierung entspricht der Nummerierung im Schallgutachten).

In der Begutachtung wurden neben den Immissionen auf den Planbereich, den schalltechnischen Vorbelastungen aus der südlich angrenzenden Gewerbegebietserweiterung GE Patersdorf Erweiterung I, dem Verkehrslärm aus den Bundesstrassen auch der flächenbezogene Schall-Leistungspegel aus dem GE Patersdorf ermittelt. Dazu wurden auch die westlichen Flächen des GE-Gebiets (Fl. Nr. 132 + 139/3) mitbetrachtet, die außerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes liegen. Dieser erweiterte Planungsbereich wurde in der Begutachtung in 2 Zonen aufgeteilt und getrennt betrachtet.

- Teilbereich 1 – südlicher Bereich
- Teilbereich 2 – nördlicher Bereich.

Die notwendigen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben und Festsetzungen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Es sind auch Emissionen anderer Gewerbenutzungen zu berücksichtigen, da durch die Geräuschkontingentierung nicht die schalltechnische Verträglichkeit mit anderen Flächen im gleichen Bebauungsplan geregelt werden kann. Dies erfolgte in vorliegendem Fall in Bezug auf das Gewerbegebiet Au.

9.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umwelt-auswirkungen

9.2.1 Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ (D63), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Regensenke“ (404) zugerechnet.

Die **Regensenke** bedeckt mit 42,2 % fast die Hälfte des Landkreises und ist damit die größte naturräumliche Einheit. Der Bereich zwischen den hoch aufragenden Kämmen des Hinteren und des Vorderen Bayerischen Waldes ist keine Senke im eigentlichen Sinne, sondern eine weite, in sich gegliederte Muldenregion, die Höhen von 600 - 700 m üNN aufweist.

Der Schwarze Regen fließt hier in einem engen, tief eingesenkten und windungsreichen Tal, das an der Landkreisgrenze bei Ahraun des tiefsten Punkt des Landkreises erreicht (389 m üNN). Der Fluss bildet im Osten des Naturraumes in einem längeren Streckenabschnitt die

Begrenzung; im Westen stellen die Höhenzüge des Vorderen Bayerischen Waldes die Grenzlinie dar. Im Süden reicht die Regensenke in den Landkreis Freyung-Grafenau (um Innernzell), im Norden in den Landkreis Cham, wo sie sich als Cham-Further Senke fortsetzt. Es wurden keine Untereinheiten gebildet, da der Naturraum in sich keine starken, ökologisch relevanten Unterschiede aufweist.

Im Untergrund stehen v. a. Gneise, Granite, Kristallgranite und Blastomylonite an, die in Mulden und Niederungen Reste tertiärer Zersatzdecken und pleistozäner Fließerden tragen. Die Böden sind steinig und flachgründig, es herrschen sandig-lehmige Braunerden und grundwasserbeeinflusste, anmoorige Nassböden vor.

Die Regensenke wird in herzynischer Richtung vom Pfahl durchzogen, einem schmalen, mehrfach unterbrochenen, aus milchig-trübem Material bestehenden Quarzgang. Er entstand an einer Störungszone des Grundgebirges, an der die Schollen des Moldanubikum horizontal und vertikal gegeneinander verschoben wurden. Sie ließen dabei Pfahlschiefer entstehen, die den Pfahl in einer Breite von mehreren hundert Metern begleiten und auf denen sich besonders nährstoffarme, steinige Böden bildeten. Er tritt als relativ niedriger, langgezogener Höhenrücken in Erscheinung; nur an wenigen Stellen ragen Quarzfelsen empor, die maximal 30 m hoch sein können. An vielen Stellen wurde und wird der Pfahl in Steinbrüchen abgebaut.

Insgesamt herrschen günstigere **klimatische** Bedingungen als in den restlichen Naturräumen im Landkreis. Die Niederschläge gehen über 700 - 1200 mm im Jahr nicht hinaus, die mittleren Januartemperaturen betragen -3 °C, die mittleren Julitemperaturen 16,0 °C, die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 6 - 7 °C. Die tieferen Lagen sind rund 2 Monate mit Schnee bedeckt, also weniger als die Hälfte der mittleren Schneedeckenzeit des Zwieseler Beckens. Die Vegetationsperiode ist mit mindestens 140 Tagen um ca. die Hälfte länger als in den Hochlagen des Arbermassivs. Aber auch hier bilden sich im Winter Kaltluftseen in den Tallagen, bei denen es zu extrem niedrigen Temperaturen kommen kann.

Die **natürlichen** landwirtschaftlichen Produktionsvoraussetzungen werden für einen großen Teil des Gebietes als "noch ausreichend" bezeichnet. Am westlichen Rand der Regensenke zum Vorderen Bayerischen Wald hin gelten sie als mangelhaft. Entsprechend der natürlichen Voraussetzungen verteilen sich Wald, Grünland und Äcker in etwa zu gleichen Teilen, in sehr kleinräumigem, mosaikartigem Wechsel.

Wald stockt v. a. auf den steilen Hanglagen und den Kuppen. Er ist vorwiegend in bäuerlichem Besitz. Vorherrschend sind Fichtenwälder mit Tannen-, Buchen- und Edellaubholz-Anteilen, außerdem gibt es ausgedehnte Kiefernwaldungen. Größere, zusammenhängende Wäl-

der gibt es im Nordwesten des Naturraumes um Wiesing, ansonsten liegen die Waldflächen meist in kleinräumigem Wechsel mit Wiesen und Feldern. Bei der im vorletzten Jahrhundert betriebenen Wald-Feldwirtschaft wurden die Flächen abgeholzt und abgebrannt, dann ein oder zwei Jahre als Acker bewirtschaftet, einige Jahre als Grünland beweidet und entwickelten sich schließlich zu lockeren Birken-Gehölzen, bis sie wieder in Acker oder Grünland umgewandelt wurden. Als Reste sind die "Birkenberge" erhalten geblieben. Um 1860 wurden in den Schwerpunkträumen um Regen, Viechtach, Zwiesel und Kötzing 30.000 ha als Birkenberge genutzt; 1940 bestanden um Arnbruck und Drachselsried 3.000 ha Birkenbergfläche. Zeugen einer ebenfalls im vorletzten Jahrhundert im östlichen Bayerischen Wald verbreiteten Wirtschaftsweise sind "Wässerwiesen", die nicht gedüngt werden konnten und die man im Frühjahr bei der Schneeschmelze mittels kleiner Gräben bewässerte. Die enthaltenen Feinteilchen bewirkten eine leichte Nährstoffanreicherung und durch das Wasser wurden die Flächen etwas früher von Schnee und Eis befreit. Reste davon existieren beispielsweise um Allersdorf. Die Regensenke gehört zu den dichter besiedelten Naturräumen des Landkreises. Die größten Ortschaften sind Viechtach und Regen, die an einer der wichtigsten Verkehrswege des Bayerischen Waldes, der B 85 liegen. Weitere größere Siedlungen sind Ruhmannsfelden und Bischofsmais. Der Tourismus ist zu einem wichtigen Erwerbszweig geworden, neben Landwirtschaft und Holzverarbeitung, und gerade durch die Entwicklungen der letzten Jahre weiter im Anwachsen. Insgesamt können die Ortschaften des Naturraumes über eine Million Übernachtungen im Jahr vorweisen. Auffälligster Unterschied zu den übrigen Naturräumen im Landkreis ist der geringere Waldanteil in der Regensenke. Zwar beträgt der Bestockungsgrad immer noch rund 50 %, liegt damit aber um 25 % niedriger als im übrigen Landkreisgebiet. Der Wald stockt v. a. auf den steilen Hanglagen und den Kuppen, wobei die natürlichen Buchen-Tannen-Mischwälder weitgehend durch Fichten- bzw. Kiefernforste ersetzt wurden, stellenweise treten Laubhölzer hinzu. Größere, zusammenhängende Wälder gibt es im Naturraum v. a. nordöstlich des Pfahls in Fortsetzung des Kronberg-Rückens, südöstlich des Pfahl liegen die Waldflächen eher im Wechsel mit Wiesen und Feldern. Das größte Fließgewässer ist der Schwarze Regen. Er tritt bei Bettmannsäge in die Regensenke ein und fließt bis Teisnach an der Naturraumgrenze entlang. Hier wendet er sich nach Westen, vor Viechtach nach Nordwesten und verlässt bei Höllenstein den Landkreis. Vor Regen und bei Höllenstein wurden Stauseen errichtet. Er wird auf dem Gebiet des Landkreises nicht von einer breiten Aue begleitet, sondern durchfließt ein nur selten aufgeweitetes, enges Durchbruchstal mit teils felsigen und steilen Hängen, die zwischen Regen und Viechtach überwiegend dicht bewaldet sind. Anhand der Biotopkartierung, der Artenschutzkartierung und der sonstigen vorhandenen Unterlagen wurden in der Regensenke 1.149 ABSP-Flächen mit einer Gesamtgröße von 2.641,1 ha gebildet. Von diesen

Flächen haben 19 eine landesweite Bedeutung, 70 wurden als über-regional bedeutsam eingestuft. Die restlichen Flächen sind regional (270 Flächen) oder lokal (762 Flächen) bedeutsam oder konnten nicht bewertet werden (14 Flächen), weil die vorliegenden Angaben veraltet oder zu unkonkret waren. Naturschutzrechtlich gesichert sind insgesamt 8 Naturschutzgebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 252,6 ha.¹

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR der Beerstrauch-Tannenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald; Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde nicht bekannt.

9.2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Veränderungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensräume, Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter zum Zeitpunkt des vorliegenden Deckblattes Nr. 4 sind im Vergleich zur Erstfassung des Bebauungsplans und seiner nachfolgenden Deckblätter nicht erkennbar. Der Zustand bleibt somit unverändert.

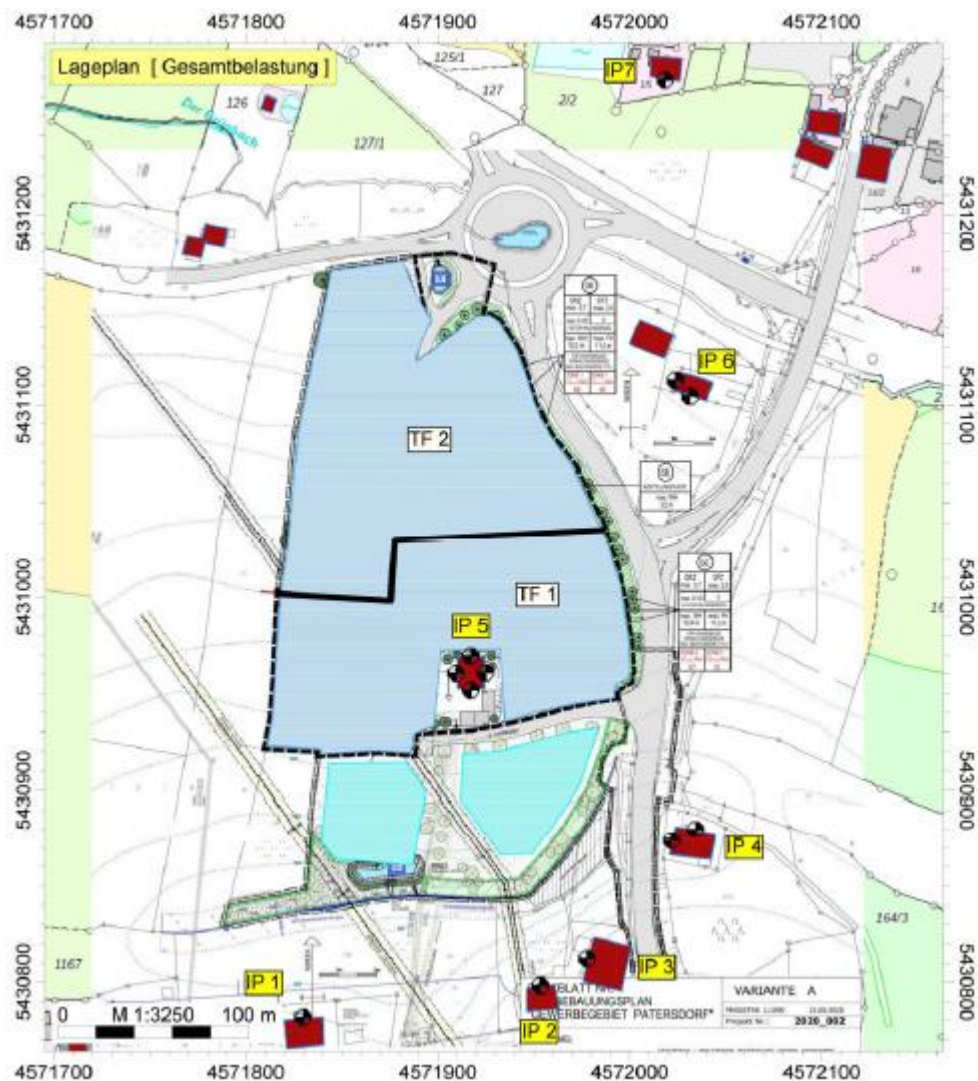
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich Immissionsschutzes werden nachfolgend betrachtet:

Beschreibung:

Das Gewerbegebiet „Patersdorf“ liegt südlich des Kreisverkehrs, der einen Knotenpunkt zwischen der Bundesstraße B 11 und B 85 darstellt. Nordöstlich ist eine Wohnbebauung vorhanden. Bei dem Gebäude am Grünbacher Weg 2, handelt es sich um ein unbewohntes verfallenes Haus. Direkt östlich grenzt die Bundesstraße B 11 an. Südlich im Gewerbegebiet selbst befindet sich eine Wohnbebauung (Betriebsleiterwohnung). Im Süden grenzt die Erweiterung I des Gewerbegebietes an. An dieses schließt der Ortsteil Schönberg im Außenbereich an.

Die in der Umgebung vorhandenen Immissionsorte bzw. Vorbelastungen sind der nachfolgenden Abbildung Nr. 5 zu entnehmen.

¹ Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern Landkreis Regen, aktualisierter Textband, September 2006



Immissionspunkt	Adresse	Flur Nr. - Gemarkung	Einstufung
IP1	Ringstraße 6	1166/4 - Patersdorf	MD/MI
IP2	Ringstraße 2 b	166 - Patersdorf	MD/MI
IP3	Ringstraße 2	166 - Patersdorf	MD/MI
IP4	Obere Au 1	164/5 - Patersdorf	MD/MI
IP5	Im Gewerbegebiet 4	145/1 - Patersdorf	GE
IP6	Grünbacher Weg 1	150/1 - Patersdorf	MD/MI
IP7	Pointweg 2	1/5 - Patersdorf	MD/MI

Abbildung 5: Darstellung der Immissionssorten/Vorbelastung aus dem Schallgutachten des Büros Eigenschenk vom 03.06.2025

Auswirkungen:

Von den umliegenden Flächen in der näheren Umgebung gehen gewisse Emissionen (z. B. Lärm durch Verkehr und Lärm aus südlicher Gewerbegebietserweiterung) aus.

Durch das bestehende Gewerbegebiet, welches neustrukturiert werden soll, ist im Zuge der Errichtung der Straßen, Gebäude sowie privaten Zuwegungen, Lagerüberdachung etc. vorübergehend mit baubedingter Lärmentwicklung z. B. durch Baumaschinen, Anlieferungsverkehr von Baumaterial zu rechnen. Diese erhöhte Lärmentwicklung ist auf die Bauphase befristet und stellt somit keine langfristigen negativen Auswirkungen insbesondere das Umfeld dar.

Die „betriebsbedingten“ Lärmemissionen, durch ein Verkaufsaufkommen v. a. innerhalb des Baugebietes und den durch die Nutzungen entstehenden Emissionen (z. B. Fahrten mit Stapler im Lagerbereich, Anlieferung von Baustoffen zum Verkauf, Anfahrt von Kunden) werden durch das aufgestellte Schallgutachten betrachtet und entsprechende Emissionskontingente berechnet. Außerdem wird die Verkehrslärmbelastung auf das geplante Gewerbegebiet hinsichtlich einer Einschränkung einer Büronutzung, überprüft.

Ergebnis:

Ein entsprechendes Schallgutachten wurde beauftragt. Im vorliegenden Bericht des Büro IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf mit Nr. 2020-3145 vom 03.06.2025 wird eine Lärmkontingentierung gemäß der DIN 45691 /17/ durchgeführt, bei der den Teilflächen – unter Berücksichtigung möglicher Vorbelastung – maximal mögliche Emissionskontingente zugewiesen werden, welche die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 /13/ bzw. der geltenden Immissionsrichtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm /21/) an der umliegenden Wohnbebauung sicherstellt. Die genauen Emissionskontingente können den textlichen Festsetzungen zum Schallschutz entnommen werden. Dies bedeutet:

Der Lärm, der von einer Bauparzelle ausgehen darf, wurde in Summe aller Parzellen, so eingeschränkt, dass an den oben genannten Immissionsorten (siehe Abbildung Nr. 5) die zulässigen Immissionsrichtwerte sicher eingehalten werden können. Entsprechende Festsetzungen im Plan werden dazu formuliert.

Die detaillierte Berechnung kann dem angefügten schalltechnischen Bericht entnommen werden.

Auf das Schutzgut Mensch (Immissionen, Lärm) sind voraussichtlich somit nur geringe Auswirkungen zu erwarten.



9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

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 werden durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Neustrukturierung würden die Flächen weiterhin – wie bisher - als Gewerbegebiet mit seinen getroffenen Festsetzungen genutzt werden.

9.2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Arten

- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksein- bzw. -durchgrünung
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen

Schutzgut Wasser

- Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers in Regenrückhaltebecken
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bzw. keiner zulässigen Versiegelung von Erschließungsflächen, Asphalt nur zulässig bei Zufahrten

Schutzgut Boden



- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion / Bodenverdichtung

Schutzgut Mensch

- Festsetzung von Emissionskontingenten

Grünordnerische Maßnahmen

- Randeingrünung um das Gewerbegebiet bzw. Betriebsleiterwohnhaus

9.2.5 Eingriffsregelung

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

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003. Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde. Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen. Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da ein Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines bereits ausgewiesenen Gewerbegebietes und ist bereits bebaut. Es erfolgt lediglich eine Neustrukturierung der Flächen. Das „Gewerbegebiet Patersdorf“ wurde seit Beginn der Planung mit einem breiten Grüngürtel entlang der Westgrenze des gesamten Baugebietes geplant. Dieser abschirmende und landschaftsteilende Grünzug ist bis dto. noch nicht umgesetzt. Die parallel dazu verlaufenden Abgrenzungen von Gewerbege-



bietsbauparzellen sind erst teilweise vorhanden. Diese Randeingrünungen werden jedoch entsprechend der vorgesehen Baufeldnutzungen verändert und neu festgesetzt.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

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

Gewerbegebiete max. 0,7

→ **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad –

3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Eine Kompensation ist nicht erforderlich, da der Bereich bereits bebaut ist und die Eingriffsregelung mit Ausgleichsmaßnahmen in der Erstfassung des Bebauungsplanes abgehandelt wurde.

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Eine Kompensation ist nicht erforderlich, da der Bereich bereits bebaut ist und die Eingriffsregelung mit Ausgleichsmaßnahmen in der Erstfassung des Bebauungsplanes abgehandelt wurde.

9.2.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage 1 Abs. 1 Nr. 2 d BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu betrachten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl anzugeben sind.

Eine Betrachtung von Planungsalternativen ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da das Gebiet bereits bebaut ist und ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit Deckblättern vorliegt und durch vorliegendes Deckblatt Nr. 4 lediglich eine Neustrukturierung auf einer Bauparzelle erfolgt.

9.3 Zusätzliche Angaben



9.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umweltatlas Boden Bayern
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG Bayern)
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Regen)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Patersdorf
- Ortsbesichtigungen
- Immissionstechnischer Bericht Nr. 2020-3145, ifb Eigenschenk vom 03.06.2025

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbalargumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

9.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z. B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je

2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

9.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die überplante Fläche des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplan-deckblattes stellt die Hauptfläche des Gewerbegebietes dar und liegt ca. 130 m südwestlich vom Rand des Hauptortes Patersdorf.

Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Patersdorf“ sind derzeit folgende Bebauungen vorhanden:

- das Betriebsgebäude des Handelsbetriebes im Südwesten mit Lagerhallen (I) und einen 2-geschossigem Ausstellungs- und Büroanbau (II)
- das Betriebsleiterwohnhaus (II) mit Garagen und Nebengebäuden (I) im Süden

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Patersdorf“ umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Patersdorf:

<u>Fl.Nr.</u>	<u>Eigentumsart/Nutzung</u>	<u>Grundstücks-(teil)fläche m²</u>
145	Privateigentum-Gewerbegebietsfläche	12.664
150/2	Privateigentum-Gewerbegebietsfläche	159
145/1	Privateigentum-Gewerbegebietsfläche	1.281
140	Privateigentum-Gewerbegebietsfläche	6.046

137	Privateigentum-Gewerbegebietsfläche	2.203
136	Privateigentum-Gewerbegebietsfläche	2.384
Gesamtfläche Deckblatt 4 - „GE PATERSDORF“		24.637
		= ca. 2,5 ha

Das Firmenareal (= Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblattes) liegt gegenüber den Bundesstrassen auf einem leichten Höhenrücken auf ca. 505 m bis 509 m ü. N.N..

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Eine Eingriffs-/Ausgleichsberechnung ist aufgrund dem bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen nicht notwendig.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna, Mensch Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.

aufgestellt: Allersdorf, 11.06.2025

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbB

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

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

