

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1)	Regierung von Niederbayern – Katharina Englbrecht – 22.12.2025.....	2
2)	Regionaler Planungsverband Donau-Wald – Herr Seissler – 22.12.2025.....	2
3)	Landratsamt Regen, Untere Bauaufsichtsbehörde – Frau Morgenstern – 08.01.2026....	2
4)	Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde – Frau Reiser – 22.01.2026	4
5)	Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz – Frau Pritzl – 30.12.2025	6
6)	Landratsamt Regen, Untere Straßenverkehrsbehörde – Thomals Köppl – 08.12.2025 ...	7
7)	Landratsamt Regen, Brandschutz	7
8)	Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Frau Winkler – 15.01.2026.....	7
9)	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen, Bereich Forsten.....	9
10)	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen, Bereich Landwirtschaft	10
11)	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Außenstelle Zwiesel – Thomas Garhammer – 09.12.2025	10
12)	Staatliches Bauamt Passau – Frau Lindinger-Hösl – 12.12.2025	10
13)	ZAW Donau-Wald – Frau Reiss – 09.12.2025	10
14)	Deutsche Telekom – Herr Peschl – 05.12.2025	10
15)	Bayernwerk Netz – Magdalena Altmann – 09.12.2025.....	11

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

1) Regierung von Niederbayern – Katharina Englbrecht – 22.12.2025

die Gemeinde Patersdorf plant die Änderung des Bebauungsplanes "Knabenhof" mit Deckblatt Nr. 4. Die Änderung dient der städtebaulichen Ordnung und Nachverdichtung im WA Knabenhof. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für die zu überplanende Fläche die Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ vor. Das Baugebiet wurde ursprünglich in den 1960er Jahren als Ferienhaussiedlung entwickelt. Bereits 2002 erfolgte mit Deckblatt Nr. 2 die Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet als Anpassung an die tatsächliche Nutzung. Das gegenständliche Deckblatt umfasst das Flurstück 1570 mit einem Geltungsbereich von etwa 0,5 ha. Auf dem Grundstück soll eine Bebauung mit Ferienhäusern bzw. Wohnhäusern ermöglicht werden, da eine reine Wohnbebauung im nordwestlichen Baufenster aufgrund der Topographie nicht möglich ist.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Ob und inwieweit eine touristische bzw. wirtschaftliche Nutzung der geplanten Ferienhäuser im Allgemeinen Wohngebiet möglich ist, ist mit dem zuständigen Landratsamt zu klären.

Hinweis: Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine andere digitale Form (z. B. Download-Link zu einem eigenen Netzspeicherort). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Mitteilung.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2) Regionaler Planungsverband Donau-Wald – Herr Seissler – 22.12.2025

Keine Einwendungen

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3) Landratsamt Regen, Untere Bauaufsichtsbehörde – Frau Morgenstern – 08.01.2026

Unter 5.3. „Verbindliche Bauleitplanung“ ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan dargestellt.

Es handelt sich bei dem Auszug aber nicht um das letzte rechtswirksame Deckblatt Nr. 3 sondern um das Deckblatt Nr. 2. Es ist der Auszug aus dem Deckblatt Nr. 3 zu wählen.

Im Systemschnitt A – A sind außer dem Urgelände (grüne Linie) noch zwei gestrichelte Linien

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

dargestellt, hierfür gibt es kein Symbol.

Im Systemschnitt ist auch die Höhenlage der bestehenden nördlichen Erschließungsstraße darzustellen.

Es ist im Systemschnitt die Höhenlage und die Zufahrt der Stellplätze nicht nachvollziehbar. Im Lageplan sind die nördlichen Stellplätze durch eine rote durchgezogene Linie umgrenzt, hierfür gibt es kein Planzeichen.

Unter II. „Hinweise durch Planzeichen“ gibt es ein Symbol für bestehende Gebäude, im Bereich des Deckblattes sind jedoch keine bestehenden Gebäude vorhanden, es kann auf dieses Symbol verzichtet werden.

Im Gegenzug stimmt der Farbton der vorgeschlagenen Gebäude vom Lageplan nicht mit dem Farbton in der Legende überein.

Das Symbol für „Einzelhäuser“ findet im Lageplan keine Anwendung, dies ist zu ergänzen. Unter planliche Festsetzungen sollte noch der Haustyp sowie die Zahl der Vollgeschoße festgesetzt werden.

Unter den planlichen Festsetzungen bei „4. Sonstige Planzeichen“ heißt es „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans“ faktisch handelt es sich aber um den Geltungsbereich des Deckblattes, dies ist zu korrigieren.

Unter „5. Garagen und Nebenanlagen“ wird festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, augenscheinlich ist die Baugrenze mind. 3m von der Grenze entfernt, aus diesem Grund erscheint die Festsetzung die mittlere Wandhöhe bei Garagen auf 3,50 festzusetzen überflüssig, weil der Bebauungsplan keine Grenzgaragen zulässt.

Bei dem vorgeschlagenen kleineren Gebäude westlich des privaten Erschließungsweges ist nicht eindeutig, ob dieses Symbol ein Nebengebäude oder ein Wohnhaus ist.

Im Systemschnitt wird die Wandhöhe ab OK Straße auf 7,50 m festgesetzt, diese Angabe fehlt bei den textlichen Festsetzungen, außerdem ist nicht ausreichend beschrieben, wo sich die Kote, auf den sich Wandhöhe bezieht, befindet.

Aufgrund der Topographie sollten noch 2 zusätzliche Querprofile und ein Längsprofil als Systemschnitt dargestellt werden, da mehr als 13 Meter Höhenunterschied mit der geplanten Bebauung bewältigt werden muss.

Es ist zu prüfen, ob für die geplante Bebauung entlang der bestehenden Erschließungsstraße nicht besser als Haustyp U+E festgesetzt werden soll.

OKFF der geplanten Wohnhäuser sollte durch Höhenkote festgesetzt werden oder es sollte eine textliche Festsetzung zur Höhenlage der geplanten Wohnhäuser formuliert werden.

Abwägungsvorschlag:

Deckblatt 3 zum Bebauungsplan Knabenhof betrifft ein anderes Flurstück und ist für den gegenständlichen Geltungsbereich nicht relevant. Diese Information wird in der Begründung ergänzt.

Die Systemschnitte werden ergänzt und dienen nur dazu die Realisierbarkeit zu veranschaulichen.

Im Systemschnitt und in den planlichen Darstellungen werden die Angaben zu Straßen, Bestandsgebäuden, Haustyp und Geltungsbereich ergänzt bzw. korrigiert. Die dargestellten Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs sind lediglich planliche Hinweise. Auf eine Unterscheidung zwischen Hauptgebäude und Nebengebäude wird verzichtet.

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Mit der Festsetzung der mittleren Wandhöhe an der Garagenzufahrt soll die maximal zulässige Wandhöhe lageunabhängig beschränkt werden.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen zu Garagen, Nebengebäuden und Haustyp werden ergänzt.

Anhand der Festsetzungen wird der Haustyp ausreichend beschrieben, er ergibt sich aus der Positionierung der Gebäude innerhalb des Baugrundstücks.

4) Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde – Frau Reiser – 22.01.2026

zur Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Detaillierungsgrad und Umfang der Umweltprüfung) des Bebauungsplans Deckblatt 4 „Arberblick in Knabenhof“ wird auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen wie folgt Stellung genommen:

Die Fläche ist im westlichen und östlichen Bereich des Geltungsbereichs des B-Plans bewaldet, zudem befinden sich im östlichen Teil einige Einzelgehölze. Aufgrund des Reliefs sind zudem erhebliche Geländeänderungen für eine Bebauung notwendig. Diese Bereiche stellen für verschiedene besonders oder streng geschützte Arten einen Lebensraum dar. Betroffen könnten neben Vögeln und Reptilien, gegebenenfalls auch Haselmäuse sein. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Darüber hinaus dürfen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Arten nicht beschädigt oder zerstört und gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten der streng geschützten und europäischen Vogelarten während nicht erheblich gestört werden. Die Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten (Vögel, Haselmaus, Reptilien, Fledermäuse) durch das Vorhaben gemäß § 44 BNatSchG ist abzu prüfen und gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung oder zum artenschutzrechtlichen Ausgleich zu planen und umzusetzen. Flächen zur Eingrünung und andere Flächen mit Vorgaben zu Bepflanzungen, gemäß Bescheid zum Bauvorhaben, welche zusätzlich Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten darstellen und darstellen könnten, sind deshalb vorrangig zu erhalten, um eine Einbindung der Bebauung in die offene Landschaft zu gewährleisten und eine Betroffenheit von Arten ausschließen zu können. Bei Eingriffen in Lebensräume von besonders oder streng geschützten Arten ist es grundsätzlich unerlässlich, vor Umsetzung zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG zu beachten.

Im Bereich von Gebäuden ist grundsätzlich mit Gebäudebrütern (z.B. Fledermäuse und Vögel) zu rechnen. Hier reichen kleine Öffnungen an Gebäuden oder Bretter an Fassaden und Scheunen für ein Vorkommen aus. Grundsätzlich sind Störungen in der Brutsaison zu vermeiden, gerade im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden, aber auch bereits beim Aufstellen von Gerüsten. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist daher auszuschließen, dass es für europarechtlich geschützte Arten zu einer potentiellen Betroffenheit von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz kommt. Maßnahmen an Gebäuden, aber auch an Gehölzen dürfen deshalb nur dann durchgeführt

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

werden, wenn weder die Tiere selbst noch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten beeinträchtigt werden. Die Verbote des Besonderen Artenschutzes gelten ganzjährig.

Darüber hinaus könnten bei Rodungsarbeiten und gegebenenfalls folgenden Erdarbeiten, innerhalb des Geltungsbereichs zusätzlich das Tötungsverbot für Haselmäuse und Reptilien (§ 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG) ausgelöst werden. Deshalb sind diesbezüglich zwingend die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Bei der weiteren Vorgehensweise bei der Umsetzung der Planung muss dies berücksichtigt werden, um Eintritte von Verbotstatbeständen zu verhindern.

Da der Artenschutz im vereinfachten Verfahren nicht im Umweltbericht zum Bebauungsplan und Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt werden kann, ist es essentiell auf die Folgen bei Eintritt eines artenschutzrechtlichen Verstoßes hinzuweisen. Unter Hinweisen ist deshalb ein Passus zum Artenschutz zu ergänzen, um den Vorhabensträger zu informieren und über die Folgen aufzuklären, dass bei Umsetzung der Planung ein artenschutzrechtlicher Verstoß ausgelöst werden kann. Die Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG stellt eine Ordnungswidrigkeit (§ 69 Abs.2 BNatSchG in Verbindung mit § 69 Abs. 7 BNatSchG) oder eine Straftatbestand gemäß § 71 a Abs. 1 BNatSchG dar und kann mit Bußgeld oder Freiheitsstrafe bestraft werden.

Grundsätzlich sind aus naturschutzfachlicher Sicht in den Planlichen und Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan folgendes zu beachten:

- Die Textliche Festsetzung zur Einfriedung ist durch den Abstand von 15 cm vom Boden zu korrigieren.
- Bei den Festsetzungen zur Grünordnung (Textliche Festsetzung IV.) sind zur Minimierung der Eingriffsfolgen adäquate Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung zu planen und konkret planlich und textlich festzusetzen:
 - o Bei Stellplätzen ist zusätzlich festzusetzen, dass pro 5 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen ist.
 - o Die Verwendung von gebietsheimischen Pflanzgut ist festzusetzen.
 - o Die Gehölzpflanzungen sind freiwachsend festzusetzen und nur die turnusmäßige Pflege ist gemäß Festsetzungen zulässig. Der Erhalt der Überhälter (Bäume) bei der turnusmäßigen Pflege ist festzusetzen. Bäume dürfen nur zur Entwicklung, zum Erhalt und bei Verkehrssicherheitsproblemen zurückgeschnitten werden. Formschnitte sind nicht zulässig.

Abwägungsvorschlag:

Die textlichen Festsetzungen zum Artenschutz werden unter Hinweise verschoben. Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden differenziert für die einzelnen Artengruppen aufgeführt.

Der Abstand von Zäunen vom Boden wird von 10 auf 15 cm erhöht.

Eine Festsetzung zu Baumpflanzungen an Stellplätzen erfolgt nicht. Stellplätze werden zentral entlang der Ortsstraße vor Garagen oder Carports angelegt. Es soll eine kompakte Bauweise der Garagen / Carports ermöglicht werden. Eine Durchgrünung wird über die Festsetzung der Anzahl von Bäumen und Sträuchern je Gebäude erreicht.

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Es handelt sich bereits jetzt um ein allgemeines Wohngebiet, für das die gesetzlichen Vorgaben für die Verwendung von gebietsheimischen Pflanzen nicht gelten. Der Bebauungsplan enthält bereits umfangreiche Einschränkungen für zulässige Gehölze. Es wird bereits die Verwendung von autochthonem Wiesensaatgut festgesetzt.

Die Bedingung „freiwachsend“ wird für die Gehölze der Liste 4.1 festgesetzt.

5) Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz – Frau Pritzl – 30.12.2025

aus der Sicht des Technischen Umweltschutzes kann dem Entwurf zugestimmt werden.

Es wird empfohlen folgende Hinweise einzufügen:

Wärmepumpen:

Klimageräte und Luft-Wärmepumpen müssen dem Stand der Lärminderungs-technik entsprechen. Bei der Auswahl ist daher auf den vom Hersteller angegebenen Schalleistungspegel und bei der Aufstellung auf einen lärmoptimierten Standort bezüglich nachbarlicher Wohngebäude zu achten. Neben der Einhaltung eines geringen Schalleistungspegels sind auch tonhaltige, belästigende Geräusche auszuschließen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss am nächstgelegenen Nachbar-Wohngebäude zur Wärmepumpe (für bisher unbebaute Grundstücke gilt die Baugrenze als Immissionsort) in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) ein reduzierter Schalleistungspegel von 37 dB(A) eingehalten werden. Die zulässigen Lärmrichtwerte sind gesetzlich geregelt. Eine diesbezügliche Herstellergarantie ist einzuholen. Durch zusätzliche Pufferspeicher bei Luft-Wärmepumpen können Anschaltvorgänge und nächtliche Betriebszeiten verringert werden. Mit einer optimierten Anlagensteuerung kann ebenfalls eine Optimierung und Geräuschreduzierung erfolgen.

Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe:

Die Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt müssen in einem Umkreis von 15 Meter die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen von bestehenden Nachbargebäuden und zulässigen Wohngebäuden auf noch nicht bebauten Parzellen um mindestens 1 Meter überragen. Dabei sind die Baugrenzen, zulässige Zahl der Vollgeschosse bzw. der Wandhöhe pro Parzelle und insbesondere topografische Verhältnisse zu betrachten. Der Umkreis vergrößert sich um 2 Meter je weitere angefangene 50 Kilowatt bis auf höchstens 40 Meter. Außerdem ist in der Verordnung die Positionierung des Schornsteins im Verhältnis zum First (horizontal und vertikal) festgeschrieben. Beim Einbau von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe werden frühzeitige Abstimmungsgespräche mit dem zuständigen Schornsteinfeger empfohlen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Hinweise werden ergänzt.

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

6) Landratsamt Regen, Untere Straßenverkehrsbehörde – Thomals Köppl – 08.12.2025

zum Bebauungsplan Arberblick Knabenhof bestehen seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde keine Bedenken.

Die Erschließung erfolgt durch die bestehende Gemeindestraße. Baurechtliche Vorschriften (Stellplätze, Garagen) sind zu beachten.

Auswirkungen (z. B. Verkehrsaufkommen) auf den Verkehr auf der B11 sind nicht zu erwarten.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7) Landratsamt Regen, Brandschutz

Der Brandschutz wurde im Verfahren nicht beteiligt.

Abwägungsvorschlag:

Die Beteiligung erfolgt im Verfahren nach § 3 Abs. 2.

8) Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Frau Winkler – 15.01.2026

zu der im Betreff genannten Bauleitplanung nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Wasserversorgung / Wasserschutzgebiete

Von der Maßnahme sind weder uns bekannte Wasserfassungen noch Wasserschutz- bzw. Einzugsgebiete betroffen.

Die Gemeinde Patersdorf nutzt nach wie vor Quellen, die aufgrund der Lage als nicht schützbar gelten. Der Gemeinde fehlt zudem – bis auf wenige Altrechte – die rechtliche Grundlage für die Grundwasserentnahme. Zusätzlich wird zwar Fernwasser des Zweckverbandes Wasserversorgung Bayerischer Wald (WBW) genutzt, aufgrund der alten und bruchanfälligen Leitungen stellt sich die Einspeisung ins Leitungsnetz jedoch problematisch dar.

Bei einer Besprechung mit der Gemeinde im April 2025 wurde folgende Vorgehensweise festgehalten: Die Gemeinde verlegt bzw. saniert die Leitung vom Übergabeschacht zum Hochbehälter und kann somit WBW-Wasser direkt in den Hochbehälter einspeisen. Die Gemeinde erarbeitet gerade dementsprechende Planunterlagen. Ziel ist die Vollversorgung über die Wasserversorgung Bayerischer Wald. Zudem werden die Leitungen im Versorgungsnetz sukzessive erneuert. Förderanträge und Planungsunterlagen zur Leitungssanierung wurden bereits vorgelegt. Die weitere Vorgehensweise soll im Rahmen eines Sanierungs- und Strukturkonzeptes erarbeitet werden. Hierzu ist bereits ein Ingenieurbüro beauftragt.

Die Versorgung über die kommunale Wasserversorgung ist derzeit **nicht gesichert**. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann weiteren Anschlüssen aktuell nicht zugestimmt werden.

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Wir bitten die vorgenannten Planungen zügig voranzutreiben, um die Wasserversorgung zu sichern und künftig eine bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde zu ermöglichen.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über die Kläranlage Teisnach. Die bestehende Kläranlage ist teils überlastet bzw. entspricht nicht vollumfänglich den Regeln der Technik. Daher sind gem. Bescheid (Az. 23-641-01-01) vom 23.01.2025 bauliche Ertüchtigungsmaßnahmen festgesetzt, die bis 31.12.2026 fertiggestellt werden sollen. Diese Frist wird nach jetzigem Kenntnisstand nicht eingehalten, weshalb die Entsorgung des anfallenden Abwassers als **nicht gesichert** einzustufen ist. Anfang 2026 fand dazu bereits eine Besprechung mit dem Markt Teisnach statt.

Niederschlagswasser

Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass anfallendes Niederschlagswasser gesammelt und über den Regenwasserkanal abgeleitet werden soll.

Lt. Art. 34 Abs. 1 BayWG sind die Kommunen zur Abwasserbeseitigung verpflichtet. Die Niederschlagswasserbeseitigung nach den Regeln der Technik ist somit durch die Gemeinde sicherzustellen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Versickerung ist grundsätzlich anzustreben. Die direkte Einleitung in ein Gewässer soll nur dann erfolgen, wenn keine Versickerung möglich ist. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Grundsätzlich hat die Kommune zunächst durch einen aussagekräftigen Sickertest festzustellen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist.

Für die Versickerung und ggf. notwendige Vorbehandlung des Niederschlagswassers sind ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. Sofern aufgrund der Untergrundverhältnisse keine Versickerung möglich ist, ist durch die Kommune eine geeignete Alternative auszuarbeiten.

Sind die Festsetzungen der NWFreiV i.V.m. den Technischen Regeln (TRENGW bzw. TREN OG) erfüllt, kann die Einleitung erlaubnisfrei erfolgen.

Sofern die Ableitung über bereits bestehende Becken / Behandlungsanlagen stattfindet, ist deren Aufnahmekapazität zu prüfen und ggf. eine Anpassung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.

Die Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Wassersensibler Bereich / wild abfließendes Wasser

Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (<https://s.bayern.de/hios>) dient als Orientierungshilfe bei diversen Planungen, um mögliche Risiken im Hinblick auf verschiedene Wassergefahren zu erkennen und Gegenmaßnahmen zu entwickeln.

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Planungsumgriff liegt lt. der Karte weder im wassersensiblen Bereich, noch sind Geländesenken und Aufstaubereiche vorhanden. Bei Starkregen verläuft ein potentieller Fließweg mit mäßigem Abfluss am nördlichen Rand des Geltungsbereiches.

Auszug aus der Hinweiskarte (<https://s.bayern.de/hios>)



Grundsätzlich darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden.

Das Landratsamt Regen erhält einen Abdruck dieses Schreibens

Abwägungsvorschlag:

Das Bestandsgebäude auf dem Baugrundstück ist eine ehemalige Pension mit Restaurantbetrieb, die aktuell als Unterkunft für 24 Saisonarbeiter des Baugewerbes genutzt wird. Das Gebäude wird abgerissen.

Die Wasserversorgung erfolgt über den vorhandenen Wasseranschluss, der Wasserbedarf entspricht der aktuellen Nutzung des Bestandsgebäudes

Die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen der Kläranlage werden von der Gemeinde Teisnach durchgeführt.

Die Abwassermenge ändert sich mit der Umsetzung des gegenständlichen Deckblattes nicht.

Die Fertigstellung der neuen Wohnbebauung ist frühestens im Laufe des Jahres 2027 realistisch, so dass bis dahin auch die Sanierung der Kläranlage abgeschlossen sein wird. Die Gemeinde Patersdorf sieht deshalb die Erschließung als gesichert an.

§ 37 WHG ist im Falle der Bebauung des WA zu beachten. Anhaltspunkte dafür, dass dies nicht möglich sein könnte, liegen nicht vor.

9) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen, Bereich Forsten

Keine Stellungnahme abgegeben

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

10) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen, Bereich Landwirtschaft

Keine Stellungnahme abgegeben

11) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Außenstelle Zwiesel – Thomas Garhammer – 09.12.2025

das ADBV hat keine Einwände für die Aufstellung des neuen Bebauungsplans.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12) Staatliches Bauamt Passau – Frau Lindinger-Hösl – 12.12.2025

die Belange des Staatlichen Bauamtes sind - auch im Rahmen der Auftragsverwaltung der Kreisstraßen für den Landkreis Regen - durch die Änderung des Bebauungsplanes „Knabenhof mit Deckblatt 4“ nicht berührt.

Mit dem Deckblatt zum Bebauungsplan besteht daher Einverständnis.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13) ZAW Donau-Wald – Frau Reiss – 09.12.2025

als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehende, öffentliche Erschließungsstraße Knabenhof (Fl.Nr. 1282).

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) auf dem Grundstück und zur Bereitstellung an der öffentlichen Straße ist vorzusehen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14) Deutsche Telekom – Herr Peschl – 05.12.2025

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15) Bayernwerk Netz – Magdalena Altmann – 09.12.2025

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Lage der Versorgungsleitungen wird nachrichtlich ergänzt.