



Bebauungsplan „GE Patersdorf Erweiterung II“

Gemeinde Patersdorf, Landkreis Regen

Grundlage: Vorentwurf vom 14.07.2025 / 23.10.2025

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB

Öffentliche Auslegung:

Der Vorentwurf des Bebauungsplans ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von 07.11.2025 bis einschließlich 15.12.2025 öffentlich ausgelegt. Von der Öffentlichkeit sind keine Einwände eingegangen.

Fachstellenbeteiligung:

Mit Schreiben vom 06.11.2025 wurden die unten genannten Fachstellen beteiligt.

- Wer wurde angeschrieben und hat sich nicht geäußert:

Behörde/Stelle

- Wer hat sich geäußert und keine Bedenken vorgetragen:

Behörde/Stelle	Stellungnahme/Äußerung eingegangen am:
Regierung von Niederbayern	15.12.2025
Regionaler Planungsverband	16.12.2025
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten	11.11.2025
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft	19.11.2025
Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz	11.12.2025
IHK	09.12.2025
PLEDOC	12.11.2025
Vermessungsamt	11.11.2025
Waldwasser	21.11.2025

- Wer hat sich geäußert und Bedenken vorgetragen:

	Fachstelle/TÖB	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag/Bemerkung:
1	Landratsamt Regen SG 22 - Bauamt - Bauleitplanung Stellungnahme vom 16.12.2025	Zur Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 20 liegt noch kein Umweltbericht vor. Im Parallelverfahren wird für eine Teilfläche des Deckblatt- Geltungsbereiches ein „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ erstellt. Inwieweit der Umweltbericht vom Bebauungsplan übernommen werden kann ist zu prüfen. Idealerweise sollte in diesem Fall der Geltungsbereich gleich sein. Grundsätzlich besteht Einverständnis mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet im Süden und Westen. Auf die Bedarfsanalyse kann aufgrund der geringen Fläche verzichtet werden, jedoch ist in einer Alternativen- Betrachtung abzuhandeln, dass dieser Standort gegenüber anderen Standorten am besten geeignet ist.	Die Geltungsbereiche von Flächennutzungsplanänderung und vorhabenbezogenem Bebauungsplan sind aus sachlichen Gründen nicht deckungsgleich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der konkreten Umsetzung einer Bäckereiverkaufsstelle und beschränkt sich daher auf die hierfür benötigte Fläche. Somit wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebietsfläche vorerst nur im Bereich der Bäckereiverkaufsstelle überplant. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst darüber hinaus eine zweite Parzelle zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets, die als Entwicklungsfläche für eine mögliche spätere gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Für diese Fläche wäre gegebenenfalls ein Angebotsbebauungsplan in einem nachfolgenden Verfahren aufzustellen. Dem Flächennutzungsplan wird im weiteren Verfahren ein Umweltbericht beigelegt. Der Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird hierfür

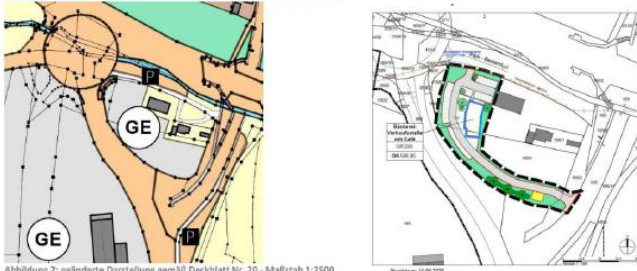


Bebauungsplan „GE Patersdorf Erweiterung II“

Gemeinde Patersdorf, Landkreis Regen

Grundlage: Vorentwurf vom 14.07.2025 / 23.10.2025

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB

			überarbeitet und auf den gesamten Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ausgeweitet. Eine Alternativenbetrachtung wird ergänzt. Zur Sicherstellung einer zeitnahen Umsetzung des Vorhabens wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut ausgelegt, der Abwägungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung wird auf eine der nächsten Sitzungen verschoben. Die Vorgehensweise ist mit dem Bauamt abgestimmt.
		Die zeichnerischen Festsetzungen sind im nächsten Verfahrensschritt ebenfalls zu ergänzen.	welche zeichnerischen Festsetzungen sind hier konkret gemeint?
2	Landratsamt Regen SG 22 - Immissionschutz Stellungnahme vom 11.12.2025	Ein Umweltbericht liegt bisher nicht bei. Er soll im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren erstellt und dann im Rahmen der Auslegung dem gegenständlichen Verfahren beigelegt werden. Aus schalltechnischer Sicht ist diese Vorgehensweise nicht zielführend. F- und B-Plan stimmen in ihren dargestellten Flächen nicht überein.  Abbildung 2: geänderte Darstellung gemäß Deckblatt Nr. 20 - Maßstab 1:2500 Die schalltechnische Untersuchung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt nur die Fläche des vorhabenbezogenen B-Planes einschließlich der Vorbelastung aus dem GE Patersdorf. Die Baufläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 149/1 und die Teilfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 150 wurden nicht in die Berechnungen mit einbezogen. Sie sind für den IO 1 die ausschlaggebenden Lärmquellen. Nach Rücksprache mit der Lärmgutachterin vom Büro Hentschel war kein Auftrag für das gesamte GE erteilt und aus den Unterlagen war nicht ersichtlich, dass das Grundstück Fl. Nr. 149/1 und die Teilfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 150 auch als GE ausgewiesen werden sollen. Die schalltechnische Untersuchung konzentriert sich nur auf folgende Lärmquellen:  Abbildung 4: Charakteristische Emissionskontingente (E) Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Auf Flächennutzungsplanebene ist abzuklären, ob die GE-Fläche in ihrer Gesamtheit schalltechnisch möglich ist und welche Maßnahmen für die Umsetzung im B-Plan oder den B-Plänen (Fl. Nrn. 149/1 und TF 150) zu erwarten sind. Es wird empfohlen die schalltechnische Untersuchung Projekt-Nr. 3103-2025 SU V01 der Fa. C. Hentschel Consult Ing-GmbH für den Flächennutzungsplan entsprechend fortzuschreiben: Berechnung von Emissionskontingenten für die Flächen (Bäckerei Schifferl, Fl. Nr. 149/1, Fl. Nr. 150 TF). I-Orte wie in der schalltechnischen Untersuchung bereits aufgeführt.	Die bislang vorliegende schalltechnische Untersuchung wurde ausschließlich für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragt und stellt daher keine vollständige Beurteilungsgrundlage für die Flächennutzungsplanänderung dar. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebietsfläche wird vorerst nur im Bereich der Bäckereiverkaufsstelle überplant. Die nicht per Bebauungsplan überplante Fläche wird künftig, solange die angrenzende Wohnnutzung besteht, aus schalltechnischen Gründen nur eingeschränkt als Gewerbegebiet nutzbar sein. Wie bereits dargelegt (s. Abwägung zur Stellungnahme des Bauamtes) wird dem Flächennutzungsplan im weiteren Verfahren ein Umweltbericht beigelegt. Der Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird hierfür überarbeitet und auf den gesamten Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ausgeweitet. Eine Alternativenbetrachtung wird ergänzt. Zur Sicherstellung einer zeitnahen Umsetzung des Vorhabens wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut ausgelegt, der Abwägungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung wird auf eine der nächsten Sitzungen verschoben. Die Vorgehensweise ist mit dem Bauamt und der unteren Immissionschutzbehörde abgestimmt.



Bebauungsplan „GE Patersdorf Erweiterung II“

Gemeinde Patersdorf, Landkreis Regen

Grundlage: Vorentwurf vom 14.07.2025 / 23.10.2025

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB

		- Nachdem im F-Plan die Emissionskontingente nicht festgesetzt werden können, ist die schalltechnische Untersuchung als Anlage zum Umweltbericht aufzunehmen. Die errechneten Kontingente sind als Ergebnis im Schutzgut Mensch darzustellen und im Punkt „Vermeidung und Verringerung“ aufzuzeigen. - In die Begründung sind die Ergebnisse der Umweltprüfung im Punkt Immissionsschutz aufzunehmen.	
3	Landratsamt Regen Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 11.12.2025	Planliche und Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Im Bebauungsplan sind die Stellplätze entsprechend der Signatur in der Legende darzustellen.	Die Darstellung wird entsprechend angepasst.
		Die Flächen um das Gebäude (weiß) wurden nicht in der Legende dargestellt und es ist demnach nicht ersichtlich, wie diese Flächen gestaltet werden sollen. Die Darstellung und somit eine Zuordnung ist in der Legende zu ergänzen.	Die Darstellung war in der Vorentwurfsphase noch nicht festgelegt, da die Nutzung der Flächen noch nicht endgültig feststand. In der Entwurfsfassung werden alle Flächen eindeutig einer Nutzung und Gestaltung zugeordnet.
		Bei den Festsetzungen zur Grünordnung (Textliche Festsetzung 2.3.10.) sind zur Minimierung der Eingriffsfolgen adäquate Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung zu planen und planlich und textliche festzusetzen: Zur Eingrünung sind die Stellplätze durch Baumpflanzungen zu unterbrechen. Pro 5 Stellplätzen ist ein Baum zu planen.	Die Stellungnahme fordert eine Unterbrechung der Stellplätze durch Baumpflanzungen im Verhältnis von einem Baum je fünf Stellplätze. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Schmale Grünstreifen zwischen Stellplatzreihen bieten aufgrund des stark eingeschränkten Wurzelraums sowie der hohen Bodenverdichtung keine geeigneten Standortbedingungen für eine nachhaltige Baum- und Vegetationsentwicklung. Zudem entsteht hierdurch kein qualitativ hochwertiger Lebensraum für Flora und Fauna. Das Freiflächengestaltungskonzept sieht stattdessen die Pflanzung der gleichen Anzahl an Bäumen in zusammenhängenden Grünflächen vor. Diese ermöglichen größere, unversiegelte Wurzelräume und fördern eine vitale, langfristig stabile und klimaresiliente Entwicklung der Gehölze. Die Zielsetzung der Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes wird dadurch in gleichwertiger, teilweise verbesserter Weise erreicht.
		Um eine adäquate Einbindung zu erreichen sind weitere Gehölzpflanzungen entlang der Straße (südwestlicher Rand des Geltungsbereichs) zu planen (Textliche Festsetzung 2.3.10.2).	Die Stellungnahme regt an, zur besseren Einbindung des Plangebietes zusätzliche Gehölzpflanzungen entlang der Straße am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs vorzusehen. Dieser Anregung wird teilweise gefolgt. Entlang der Bundesstraße besteht eine Anbauverbotszone, die die Anlage von Gehölzpflanzungen einschränkt. Darüber hinaus ist die im Plangebiet vorgesehene Bäckereiverkaufsstelle auf eine gute und werbewirksame Sichtbarkeit von der Straße aus angewiesen. Eine straßenbegleitende Eingrünung mit Bäumen oder hohen Sträuchern würde diesem funktionalen Erfordernis entgegenstehen. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem vollständig von Verkehrsflächen umgebenen, gewerblich geprägten Areal ohne Anbindung an die freie Landschaft. Eine landschaftliche „Einbindung“ im klassischen Sinne ist daher nicht erforderlich. Die gestalterischen Ziele einer Durchgrünung werden durch die vorgesehenen



Bebauungsplan „GE Patersdorf Erweiterung II“

Gemeinde Patersdorf, Landkreis Regen

Grundlage: Vorentwurf vom 14.07.2025 / 23.10.2025

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB

			Maßnahmen innerhalb des Plangebietes in ausreichendem Maße erreicht. Auf Höhe der Stellplätze wird eine Schnitt- höhe mit einer Höhe von bis zu 1 m ge- pflanzt, die gleichzeitig als Blendschutz und der Eingrünung dient. Durch die ge- plante Schnitthecke wird ein angemesse- nes Maß an Eingrünung erreicht.	
		In den Pflanzlisten sind auf Grund der Lage des Plangebietes ausschließlich heimische und standortangepasste (Pflanzbereiche nahe der Parkplätze und Nebenanlagen) zu planen und zu pflanzen. Folgende Baumarten sind zu verwenden und in der Artenliste (Textliche Festsetzung 2.3.10.5) Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Carpinus betulus, Sor- bus aucuparia und Prunus avium festzusetzen. Als Sträucher sind folgende Arten aus der Liste zu streichen Cornus mas, Ribes alpinum, Viburnum lan- tana und Salix caprea, da sie nicht gebietsheimisch oder nicht geeignet sind. Geeignete Arten zur Ergänzung der Artenliste sind beispielsweise Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Euonymus europaea, Viburnum opulus o- der Lonicera nigra.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Pflanzlisten unter 2.3.10.5. werden ent- sprechend angepasst.	
		Die Pflanzqualität ist noch durch fehlende Angaben (Vergleich unten) zu er- gänzen. Hochstamm, StU 16-18 cm, mind. 3xv., mB. Heister: 175 -200 m, 2xv., mB. Sträucher: mind. 3 Triebe, 2xv., Höhe 60-80 cm	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Pflanzqualitäten unter 2.3.10.6. werden entsprechend angepasst.	
		Die Verwendung von Gebietsheimischen Pflanzgut ist festzusetzen.	Der Anregung, die Verwendung gebiets- heimischen Pflanzguts festzusetzen, wird grundsätzlich gefolgt. Entsprechend wird unter Ziffer 2.3.10.6 ergänzt, dass gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden ist. Hiervon ausgenommen sind Gehölze aus der Liste klimaresistenter Arten, da diese Arten derzeit nicht als gebietsheimisches Pflanzgut verfügbar sind. Die Ausnahme ist fachlich begründet, um den Anfor- derungen des Klimawandels Rechnung zu tragen und gleichzeitig eine langfristig standortgerechte Begrünung sicherzustel- len.	
		Die Pflanzmaßnahmen sind in der nach Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (März – Mai, September – Oktober) durchführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige und gleichwer- tige Pflanzen zu ersetzen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Unter Zif- fer 2.3.10.4. der Textlichen Festsetzungen werden die genannte Pflanzperiode sowie der Ersatz von Ausfällen ergänzt.	
		Bei den Festsetzungen zum Artenschutz sind zusätzlich sämtliche Maßnah- men zur Vermeidung und zum artenschutzrechtlichen Ausgleich für be- troffene Arten und Artengruppe (Vögel, Nachtkerzenschwärmer, Zau- neidechse) auf Grundlage der ausgeprägten Lebensraumstrukturen, dem Artnachweis von Zauneidechsen, dem abgestimmten Ergebnisprotokoll vom Ortstermin (04.08.2025) und dem Bericht zum Artenschutz vom 15.05.2025, unter Berücksichtigung der ergänzenden Angaben zu berück- sichtigen.	Die Anregung wird im Folgenden nach den genannten Artengruppen detailliert be- handelt und dort abgewägt:	
		Der Eingriffsbereich stellt einen temporären Teillebensraum von Zau- neidechsen dar, was die Sichtung der beiden Tiere im Juni belegt. Aus die- sem Grund sind im Rahmen der Planung Vermeidungsmaßnahmen zum Eintritt des Tötungsverbotestates und zum Ausgleich für den Verlust des Teille- bensraumes zu planen und festzusetzen. Zur Vermeidung der Nutzung des Eingriffsbereichs und somit zur Vermei- dung des Eintritts des Tötungsverbotestates sind Bereiche im Baufeld mit Vegetation, außerhalb der Winterruhe der Tiere (ab Anfang April), bis zum Beginn der Baumaßnahme weiterhin kurz zu halten. Die Mahd muss au- ßerhalb der Aktivitätszeit von Reptilien erfolgen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Unter Zif- fer 2.3.11 der Textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, dass vegetationsbestan- dene Bereiche im Baufeld außerhalb der Winterruhe der Zauneidechse (ab Anfang April) bis zum Baubeginn kurz zu halten sind, um eine Nutzung des Eingriffsbere- ichs und den Eintritt eines artenschutz- rechtlichen Verbotestates zu ver- meiden.	



Bebauungsplan „GE Patersdorf Erweiterung II“

Gemeinde Patersdorf, Landkreis Regen

Grundlage: Vorentwurf vom 14.07.2025 / 23.10.2025

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB

		Zusätzlich ist die Vorgehensweise bei der Entfernung der Pflasterschüttung nordwestlich des vorhandenen Gehölzstreifens festzusetzen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Unter 2.3.11. der Textlichen Festsetzungen (Artenschutz) wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen, dass die Pflasterschüttung zum Schutz von Eidechsen schonend entfernt wird.
		Ergänzend sind im Anschluss an die Brachefläche zum Ausgleich für den Lebensraumverlust artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen, Sonderstrukturen) im Bereich der neu geschaffenen Böschung westlich des Gebäudes zu planen und ein an Reptilien angepasstes Pflegemanagement (Mosaikmähd) festzulegen, um den durch die Planung verursachten Verlust des Teillebensraumes auszugleichen. Die artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche (CEF-Maßnahme) einschließlich der geplanten Ausgleichsmaßnahme sind planlich und textlich (Grünordnerische Festsetzungen) festzusetzen.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Bei den betroffenen Bereichen, in denen im Juni vor der Maßnahme 2 Eidechsen gesichtet wurden, handelte es sich um eine Wiesenböschung mit jungem Strauchbewuchs, die von der Zauneidechse temporär als Teillebensraum in Form eines Jagdreviers genutzt wurde. Hinweise auf Fortpflanzungs- oder Überwinterungsstätten lagen nicht vor. Zur Kompensation des Verlustes dieses temporären Teillebensraumes wird daher die Anlage eines funktional gleichwertigen Ersatzlebensraumes in Form einer extensiv genutzten Wiesenfläche mit Gehölzbewuchs am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs (wo die Eidechsen gesichtet wurden) als ausreichend und verhältnismäßig erachtet (kein Überkompensieren). Die Fläche wird durch Planzeichen in der Lage festgesetzt. Unter 2.3.11. der Textlichen Festsetzungen (Artenschutz) wird eine entsprechende Festsetzung zur extensiven Pflege aufgenommen. Die Maßnahme trägt zur Sicherung der Habitatfunktion bei und gewährleistet weiterhin geeignete Jagd- und Rückzugsstrukturen für die Art. Die Festsetzung spezieller Sonderstrukturen sowie weitergehender CEF-Maßnahmen wird vor diesem Hintergrund nicht als erforderlich angesehen. Vielmehr wird mit der beschriebenen Vorgehensweise zwischen Teillebensraum und Kernhabitat differenziert. Das Vorhaben bleibt mit § 44 BNatSchG vereinbar, da die ökologische Funktion erhalten bleibt
		Darüber hinaus ist das Vorgehen bei Eingriffen in potentielle Lebensstätten und Lebensräume von Vögeln und dem Nachkerzenschwärmer zu betrachten und Maßnahmen zur Vermeidung und gegebenenfalls notwendigen Ausgleich (CEF-Maßnahme) zu planen und festzusetzen.	Bei dieser Anmerkung handelt es sich um einen einleitenden Satz. Nachfolgend werden die Hinweise getrennt nach den genannten Artengruppen (Vögel und Nachkerzenschwärmer) spezifiziert und behandelt:
		Da Futterpflanzen des Nachkerzenschwärmers im Geltungsbereich vorhanden sind und durchaus bereits Vorkommen im Rahmen von Untersuchungen zu Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke im Landkreis Regen festgestellt wurden, kann entgegen der allgemeinen Aussage im Bericht zum Artenschutz nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die Art von der Planung betroffen ist und ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Umsetzung ausgelöst werden kann. Aus diesem Grund sind Vermeidungsmaßnahmen zu planen und festzusetzen, um eine Betroffenheit der Art und somit die Auslösung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes zu verhindern. Im vorliegenden Fall befinden sich nur kleinflächig im direkten Eingriffsbereich Futterpflanzen der streng geschützten Art. Soweit Bestände außerhalb des direkten Eingriffsbereichs erhalten bleiben und von Eingriffen betroffenen Bestände ab spätestens Anfang Mai kurzgehalten werden (Rückschnitt) kann eine Betroffenheit der Art ausgeschlossen werden.	Der Hinweis auf mögliche Vorkommen des streng geschützten Nachkerzenschwärmers wird zur Kenntnis genommen und wird bereits im Umweltbericht behandelt. Im Geltungsbereich sind lediglich kleinflächig Futterpflanzen der Art im direkten Eingriffsbereich vorhanden. Bestände außerhalb des Geltungsbereichs sind von dem konkreten Vorhaben nicht betroffen. Um eine Nutzung der Futterpflanzen im Eingriffsbereich und damit eine Betroffenheit der Art auszuschließen, wird unter Ziffer 2.3.11 der Textlichen Festsetzungen (Artenschutz) eine entsprechende Vermeidungsmaßnahme aufgenommen.



Bebauungsplan „GE Patersdorf Erweiterung II“

Gemeinde Patersdorf, Landkreis Regen

Grundlage: Vorentwurf vom 14.07.2025 / 23.10.2025

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB

			Diese sieht vor, dass Bereiche mit Vegetation im Eingriffsbereich bis zum Beginn der Baumaßnahme spätestens ab Anfang Mai kurzzuhalten sind. Durch diese Maßnahme wird verhindert, dass der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabensbereich geeignete Entwicklungs- oder Nahrungsstrukturen vorfindet. Eine Betroffenheit der Art sowie die Auslösung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG können somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
		Viele der Gehölze wurden, nach Vorabkontrolle der Nutzung von Vögeln als Fortpflanzungsstätte, im Rahmen der Maßnahmen für die vorkommenden Zauneidechse bereits entfernt. Die verbliebenen Gehölze, welche sich im Eingriffsbereich befinden und nicht erhalten werden können, sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Vögeln außerhalb der Vogelbrutzeit (Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar) zu entfernen. Dies ist festzusetzen, um wiederum den Eintritt des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) zu verhindern.	Unter 2.3.11. der Textlichen Festsetzungen (Artenschutz) wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen, dass Gehölze, die nicht erhalten werden können, außerhalb der Vogelbrutzeit zu entfernen sind.
		Bei der Nutzung und Pflege der Grünflächen sind die artenschutzfachlichen Aspekte zu berücksichtigen und festzusetzen.	Bei dieser Anmerkung handelt es sich um einen einleitenden Satz. Nachfolgend werden die Hinweise spezifiziert und behandelt:
		Bei der Festsetzung zur insektenschonenden Beleuchtung (Textliche Festsetzung 2.3.9.1.) sind folgende fachlichen Grundsätze zu prüfen und die Festsetzung dementsprechend zu konkretisieren: Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an. Weitgehende Vermeidung von Licht (insbesondere in Gewässernähe und Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann. Es sollten immer die Leuchtkörper mit der vor Ort geringstmöglichen Helligkeit verwendet werden. Denn mit der Helligkeit steigt die Sichtbarkeit und Anlockwirkung eines Leuchtkörpers. Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin. Es sollten immer die Leuchtkörper mit der vor Ort geringstmöglichen Helligkeit verwendet werden. Denn mit der Helligkeit steigt die Sichtbarkeit und Anlockwirkung eines Leuchtkörpers. Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin. 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, dann sollte nach Möglichkeit gelbliches Licht der Vorrang gegeben werden. Dieses hat eine weniger starke Anlockwirkung für Insekten. Wenn weißes Licht 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 immer 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 Vogelanzuges sehr kritisch zu prüfen.	Die Stellungnahme der Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zur insektenschonenden Beleuchtung wird zur Wahrung des Bestimmtheitsgrundsatzes maßvoll konkretisiert. Weitergehende fachliche Empfehlungen werden als Hinweise gewürdigt, jedoch nicht als verbindliche Festsetzungen übernommen.



Bebauungsplan „GE Patersdorf Erweiterung II“

Gemeinde Patersdorf, Landkreis Regen

Grundlage: Vorentwurf vom 14.07.2025 / 23.10.2025

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB

		Umweltbericht Die Einschätzung in der Kurzdarstellung (Punkt 4.1.1.), dass es sich bei der überplanten Fläche, um Bereiche mit geringem naturschutzfachlichem Wert handelt wird nicht geteilt, da Lebensräume von besonders und streng geschützten Arten betroffen sind oder sein könnten. Die Aussage ist dementsprechend zu berichtigen und an die tatsächlichen Auswirkungen zu beschreiben.	Die Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Umweltberichts unter 4.1.1 wird ergänzt: Die kleinflächig auftretenden Lebensräume geschützter Arten werden aufgeführt, ebenso die vorbereiteten artenschutzrechtlichen Maßnahmen.
		Im Umweltbericht ist eine Bestandserfassung bzw. -beschreibung und eine Bewertung der Auswirkungen durch Planung bzw. der damit verbundenen Eingriffe auf die verschiedenen Schutzgüter notwendig. Bei der Bewertung ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Umwelt“ heranzuziehen und sämtliche ausgeprägten Bestände im Eingriffsbereich zu berücksichtigen.	Der Umweltbericht folgt in der Methodik dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Umwelt“.
		Bei der Bestandsbeschreibung ist grundsätzlich im gesamten Geltungsbereich der Bestand zu beschreiben und die Auswirkungen zu bewerten (Schutzgut Boden, Wasser, Arten und Lebensräume). Die Aussagen zu den verschiedenen Schutzgütern sind dementsprechend zu überarbeiten.	Die Aussagen zu den verschiedenen Schutzgütern werden angemessen konkretisiert.
		Beim Schutzgut Wasser ist beispielsweise auch auf kleinflächig ausgeprägte Strukturen einzugehen, welche noch nicht teilversiegelt sind und denen durchaus eine Versicherungsleistung zukommt. Grundsätzlich wird die Einschätzung, dass die Planung zu einer Verbesserung in Bezug auf die Versiegelung führt, beim Vergleich der Planung mit dem Bestand nicht geteilt und ist nicht nachvollziehbar. Eine geringe Bewertung des Schutzguts Wassers im Geltungsbereich wäre gemäß Leitfaden nur möglich, wenn keine Versickerungsleistung gegeben wäre. Diese Einschätzung wird naturschutzfachlich jedoch nicht geteilt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kleinflächig vorhandene, unbefestigte Strukturen mit Versickerungsleistung wurden im Umweltbericht ergänzt und bei der Bestandsbeschreibung berücksichtigt. Maßgeblich für die Bewertung des Schutzguts Wasser ist jedoch die überwiegend vorhandene großflächige Befestigung mit sehr geringer Versickerungsleistung sowie der dauerhaft anthropogen beeinflusste Grundwasserstand. Vor diesem Hintergrund wird die Bedeutung des Schutzguts Wasser im Geltungsbereich insgesamt weiterhin als gering eingestuft. Die Hinweise werden im Umweltbericht klarstellend berücksichtigt.
		Die Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume ist zu überarbeiten und verschiedene relevante Aspekte zu berücksichtigen und darauf basierend die Einstufung des Zustandes und die Auswirkungen anzupassen. Ein Lebensraumverlust für streng geschützten Arten kann nicht als gering bewertet werden. Die tatsächlichen Gegebenheiten, sämtliche Maßnahmen zur Vermeidung und zum artenschutzrechtlichen Ausgleich für betroffene Arten und Artengruppe (Vögel, Nachtkerzenschwärmer, Zauneidechse) sind auf Grundlage der ausgeprägten Lebensraumstrukturen, dem Artnachweis der Zauneidechse und dem abgestimmten Ergebnisprotokoll vom Ortstermin (04.08.2025) sowie dem Bericht zum Artenschutz vom 15.05.2025, unter Berücksichtigung der ergänzenden Angaben zu den relevanten Arten (siehe oben) in den Ausführungen zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im Umweltbericht vorgenommene Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume als gering wird beibehalten. Die artenschutzrechtlich relevanten Belange wurden bereits im Vorfeld der Planung in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Artenschutz sind im Umweltbericht dargestellt und werden als verbindliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. durch geeignete Instrumente (textliche Festsetzungen bzw. städtebaulicher Vertrag) abgesichert. Auf Grundlage des Artenschutzberichts vom 15.05.2025 sowie der Ergebnisse des Ortstermins vom 04.08.2025 ist mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Ergänzend werden Maßnahmen zur Verhinderung einer Wiederbesiedelung des Plangebietes als Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Darüber hinaus wird die Anlage eines funktionsfähigen Ersatzlebensraums für die Zauneidechse verbindlich vorgesehen und rechtlich gesichert. Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus stark verdichteten Schotterflächen ohne relevante Bedeutung für das



Bebauungsplan „GE Patersdorf Erweiterung II“

Gemeinde Patersdorf, Landkreis Regen

Grundlage: Vorentwurf vom 14.07.2025 / 23.10.2025

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB

			Schutzgut Arten und Lebensräume. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten. Ergebnis: Die Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume wird insgesamt als gering bewertet; eine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.
		Beim Schutzgut Landschaftsbild sind ergänzende grünordnerische Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung des B-Plangebietes zu berücksichtigen.	Grünordnerische Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung des B-Plangebietes sind beim Schutzgut Landschaftsbild bereits berücksichtigt: Aufgeführt werden: Erhöhung des Grünflächenanteils, Schutz und Erhalt der Bestandsgehölze, Gehölzpflanzungen, Dauerhafte Dachbegrünung.
		Die Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (Umweltbericht 4.4.1) sind durch die in dieser Stellungnahme aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu ergänzen.	Die Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung werden ergänzt.
		In der Abbildung zu Zielzuständen wurden Flächenanteile als Grünflächen berücksichtigt, bei denen gemäß planlicher Darstellung im B-Plan nicht ersichtlich ist, wie diese Flächen gestaltet und in der Bilanzierung berücksichtigt werden können. Die Planung ist diesbezüglich zu ergänzen. In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Umweltbericht 4.4.2) sind die Anmerkungen zu den Schutzgütern und die gebotenen Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Stellungnahme zu berücksichtigen, um eine abschließende Bewertung der Auswirkungen und somit der Eingriffsschwere zu ermöglichen.	Die Darstellung der Grünflächen war in der Vorentwurfsphase noch nicht vollständig festgelegt, da die Nutzung der Flächen noch nicht endgültig feststand. In der Entwurfsfassung werden alle Flächen eindeutig einer Nutzung und Gestaltung zugeordnet. Entsprechend wird auch die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung angepasst.
		Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) zu ergänzen.	Der Umweltbericht wird durch Maßnahmen zum Monitoring unter 4.5 ergänzt.
4	Landratsamt Regen Gesundheitsamt Stellungnahme vom 11.11.2025	Die Erschließung hinsichtlich der Wasserversorgung wird in Punkt 3.7 des Bebauungsplans dargelegt und soll durch einen Anschluss an die gemeindliche Versorgung der Gemeinde Patersdorf sichergestellt werden. Diese Versorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht als gesichert angesehen werden (siehe hierzu auch die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Deggendorf vom 10.10.2025 zur Änderung des Bebauungsplans „Marteräcker Erweiterung I“ durch Deckblatt Nummer 1). Auf die Umsetzung der Maßnahmen zur Herstellung der Versorgungssicherheit sollte schnellstmöglich hingewirkt werden. Die Versorgung der geplanten Anwesen mit ausreichend Trink- und Brauchwasser fällt in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Patersdorf.	Auf die schnellstmögliche Umsetzung der Maßnahmen zur Herstellung der Versorgungssicherheit wird seitens der Gemeinde hingewirkt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.
5	Landratsamt Regen Straßenverkehrsbehörde Stellungnahme vom 08.12.2025	Die Erschließung des geplanten Bäckereiverkaufs soll laut vorgelegten Planungsunterlagen sowohl über den Kreisverkehr B11/B85 (Pendlerparkplatz), als auch über die St2136 erfolgen. Die Zufahrt über den Kreisverkehr, Zufahrt Pendlerparkplatz, ist aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde unproblematisch. Die Anbindung über den Kreisverkehr ist verkehrssicher und ohne Störung des Verkehrsflusses möglich. Die geplante Erschließung über die St2136 wird aus Gründen der Verkehrssicherheit als kritisch bewertet. Derzeit besteht hier keine öffentliche Zufahrt (durchgezogene Fahrbahnmarkierung, unbefestigter Weg). Die Zufahrt befindet sich im direkten Bereich zur Einmündung B11/St2136. In diesem Bereich liegt ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen vor. Einbiegende bzw. ausfahrende Fahrzeuge stellen hier ein Unfallrisiko dar (Auffahrunfälle, geringe Sichtweite zum Einmündungsbereich B11). Einer Erschließung über die St2136 wird daher von der Straßenverkehrsbehörde nicht zugestimmt. Auflagen und Hinweise des staatlichen Bauamtes sind zu beachten.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die geplante Erschließung über die St2136 wird nicht weiter verfolgt. Stattdessen wird eine Erschließung ausschließlich über den Kreisverkehr B11/B85 (Pendlerparkplatz) vorgesehen. Hierfür wird ein Wendehammer südlich der Bäckereiverkaufsstelle geplant.
6	Staatl. Bauamt Passau	Die Belange des Staatlichen Bauamtes sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Patersdorf Erweiterung II und der Änderung des Flächennutzungsplanes mit DB 20 durch folgende Straßen berührt:	Die rechtlichen Grundlagen werden zur Kenntnis genommen.



Bebauungsplan „GE Patersdorf Erweiterung II“

Gemeinde Patersdorf, Landkreis Regen

Grundlage: Vorentwurf vom 14.07.2025 / 23.10.2025

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme vom 03.12.2025	- B 11: Die B11 verläuft in einem Abstand von 10 bis 40 m südwestlich des geplanten Gewerbegebiets an der Südostseite auf rd. 120 m Länge zwischen den Stationen B 11 1370_0,020 und 0,144. - B 85: Der Kreisverkehrsast der B 85 verläuft unmittelbar nordwestlich des Plangebiets auf rd. 20m Länge. Die B 85 selbst befindet sich in einem Abstand von bis zu 25 m zwischen den Stationen B85_2290_0,000 und 0,060 nördlich des Plangebiets. - St 2136: Die St 2136 begrenzt das geplante Gewerbegebiet auf rd. 10 im Osten zwischen den St_2136_80_0,060 und 0,080. In dem Bereich wäre eine Anbindung des Plangebietes an die St 2136 vorgesehen. Rechtliche Grundlagen: - Für alle genannten Straßenbereiche ist keine straßenrechtliche Ortsdurchfahrt festgesetzt. Daher sind für den Anbau an die Bundesstraße § 9 Abs. 1 FStrG und für die St 2136 Art. 23 Abs. 2 BayStrWG zu beachten, wonach für alle baulichen Anlagen eine Anbauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand gilt. Zudem dienen diese Straßen nicht der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Bzgl. der geplanten Erschließung würde eine Anbindung nach Art. 19 BayStrWG an die St 2136 eine genehmigungspflichtige Sondernutzung darstellen bzw. bei Anbindung einer öffentlichen Straße den Neubau einer Kreuzung mit der Erfordernis einer einvernehmliche Kreuzungsvereinbarung zwischen den Baulastträgern. Auf straßenrechtlich freier Strecke stellt eine Erschließung rechtlich grundsätzlich eine Ausnahme dar, da diese durch ein- und abbiegende Fahrzeuge den Verkehr auf der übergeordneten Straße behindern oder gefährden kann. - Folgende notarielle Vereinbarungen, die für das geplante GE relevant sind, wurden im Zuge des Grunderwerbs für den Kreisverkehr Patersdorf getroffen: Für Fl.Nr. 149/1 wurde von der St 2136 eine Zufahrt in einem für landwirtschaftliche Geräte geeignetem Ausbauzustand vereinbart. Explizit ausgeschlossen wurde eine Ausfahrt auf die St 2136. Die Anbauverbotszone an der B 11 und zum Kreisverkehr wurde auf 7m für KFZ -Stellplätze reduziert.	
	In Anbetracht der o.g. gesetzlichen Vorgaben und der notariellen Vereinbarungen ist in der weiteren Planung Folgendes zu beachten: Anbau: Für die geplante Bäckerei-Verkaufsstelle mit Café ist die Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG von 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der Bundesstraße 11 und zu B 85 einzuhalten und zu beachten. Für die nicht überdachten Stellplätze wird gemäß des notariellen Vertrags die Anbauverbotszone entlang der B 11 und zur Kreisverkehrsfahrbahn auf 7 m reduziert. Im Übrigen gelten 20m. Bepflanzung: Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 8 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraßen und zur Staatsstraße verzichten. Der Sicherheitsraum gem. RAL 2012 ist von Baumkronen freizuhalten.	Die Planung, insbesondere der Standort von Gebäude, Stellplätzen und Neupflanzungen von Bäumen werden so angepasst, dass die genannten Abstände zur B11 eingehalten werden.
	Erschließung: Das Plangebiet ist über den öFW „Pendlerparkplatz“ verkehrssicher an den Kreisverkehr angebunden; alle übergeordneten Straßen können über den Kreisverkehr zügig erreicht werden, weshalb eine Anbindung des Plangebietes an die St 2136 aus unserer Sicht nicht erforderlich erscheint. Sofern der Eigentümer auf die notariell vereinbarte Zufahrt von der St 2136 zur Fl. Nr. 149/1 besteht, stimmen wir dieser zu, jedoch keiner Ausfahrt auf die St 2136. Diese wurde bereits seinerzeit wegen der ungünstigen Sichtverhältnisse aufgrund der Knotenpunktsnähe St 2136/B 11 ausgeschlossen. Für in die St 2136 aus dem Plangebiet einbiegende Fahrzeuge wäre das erforderliche Anfahrtsfeld in südwestlicher Richtung mit mind. 70 m im Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand nicht vorhanden. Ein verkehrssicheres Einbiegen in die St 2136 wäre daher nicht möglich, sodass wegen der zu erwartenden Verkehrsgefährdungen	Die geplante Erschließung über die St2136, auch eine in der Stellungnahme als möglich erachtete Zufahrt, wird nicht weiter verfolgt. Stattdessen wird eine Erschließung ausschließlich über über den Kreisverkehr B11/B85 (Pendlerparkplatz) vorgesehen. Hierfür wird ein Wendehammer südlich der Bäckereiverkaufsstelle geplant.



Bebauungsplan „GE Patersdorf Erweiterung II“

Gemeinde Patersdorf, Landkreis Regen

Grundlage: Vorentwurf vom 14.07.2025 / 23.10.2025

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB

		einer Ausfahrt aus dem Plangebiet auf die St 2136 auch jetzt nicht zugestimmt werden kann. Für die Anbindung - ausschließlich in Form einer Zufahrt von der St 2136 in das Plangebiet - müsste aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der St 2136 sowie wegen der zügig von der B 11 ortseinwärts fahrenden Fahrzeuge in der St 2136 eine Linksabbiegespur erstellt werden. Wegen des geringen Abstandes des Knotenpunkts B11 /St 2136 könnte ansonsten die Haltesichtweite auf stehende, wartepflichtige Linksabbieger in das Plangebiet nicht im erforderlichen Umfang gewährleistet werden. Da eine Linksabbiegespur mit erheblichen baulichen Änderungen und Kosten (Bau und Ablöse) für den Vorhabensträger einhergehen würde, empfehlen wir auf diese Zufahrt in das Plangebiet zu verzichten und das Plangebiet ausschließlich über den Kreisverkehr anzubinden. Einer Anbindung von der St 2136 aus würden wir für die geplante Nutzung außerdem nur zustimmen, wenn es sich um eine öffentliche Straße in der Baulast der Gemeinde handeln würde, wofür wir mit der Gemeinde eine Vereinbarung abschließen würden und eine enge Abstimmung der technischen Planung für erforderlich erachten.	
		Bei der Anbindung des Plangebiets über den öFW „Pendlerparkplatz“ ist auf einen ausreichenden Abstand zwischen der Plangebietsein- und -ausfahrt und der Kreisfahrbahn der B 85 zu achten, damit aus dem Kreisverkehr abbiegende Fahrzeuge, diesen zügig verlassen können. Darüber hinaus ist die Befahrbarkeit der Anbindung Kreisverkehr/öFW für den Begegnungsverkehr LKW/LKW (Abbieger aus dem Kreisverkehr/ wartender Einbieger) zu gewährleisten, mit Schleppkurven nachzuweisen und uns vorzulegen.	Die Planung wird angepasst. Der Abstand zwischen der Plangebietsein-/ausfahrt und der Kreisfahrbahn der B 85 wird vergrößert, , damit aus dem Kreisverkehr abbiegende Fahrzeuge, diesen zügig verlassen können. Die Befahrbarkeit mit LKW wird mit Schleppkurven in der Darstellung des Freiflächengestaltungsplans nachgewiesen.
		Immissionsschutz: Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an die Straßenbauasträger der B11, B 85 und der St 2136 nicht gestellt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde oder Grundstücksbesitzern in dem oben genannten Gewerbegebiet gestellt werden, ablehnen.	Die Hinweise des Staatlichen Bauamtes werden zur Kenntnis genommen. Aus der Stellungnahme ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung. Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenlärm sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Der Inhalt wird zusätzlich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (unter 2.4.5)
		Sonstiges Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der B 11, der B 85, im Kreisverkehrsplatz und auf der St 2136 durch eventuelle Spiegelungen und Reflektionen eventueller Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen nicht geblendet oder irritiert werden.	Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind nicht vorgesehen.
		Werbeanlagen, die auf die B 11, die B 85, den Kreisverkehrsplatz und die St 2136 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden Werbeanlagen, die auf die B 11, die B 85, den Kreisverkehrsplatz sowie die St 2136 ausgerichtet sind und eine ablenkende Wirkung entfalten können, im Bebauungsplan ausgeschlossen (unter 2.3.7 der textlichen Festsetzungen).
		Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der B 11 und im Kreisverkehrsplatz durch die Beleuchtung von Fahrzeugen, insbesondere bei den zur B 11 ausgerichteten Parkplätzen, nicht geblendet oder irritiert werden. Des Weiteren darf eine eventuelle Beleuchtung des Geländes die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Zur Vermeidung von Blend- und Irritationswirkungen für die Verkehrsteilnehmer auf der B 11 und im Bereich des Kreisverkehrsplatzes wird auf Höhe der zur B 11 angeordneter Stellplätze ein geeigneter Blendschutz vorgesehen. Hierzu wird eine ca. 1,0 m hohe Schnithecke aus immergrünem Liguster festgesetzt. Zusätzlich ist die Beleuchtung des Geländes so auszurichten und auszuführen, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit



Bebauungsplan „GE Patersdorf Erweiterung II“

Gemeinde Patersdorf, Landkreis Regen

Grundlage: Vorentwurf vom 14.07.2025 / 23.10.2025

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB

			und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen ausgeschlossen wird (unter 2.3.9 der textlichen Festsetzungen ⁹ .
		Wir weisen außerdem daraufhin, dass die B 11 und B 85 über die Dammschulter entwässern. Bei Starkregenereignissen kann es daher zu einem verstärkten Oberflächenwasserabfluss in das tieferliegende Gelände kommen. Für etwaige dadurch entstehende Beeinträchtigungen auf den Flächen und Anlagen des neu ausgewiesenen Gewerbegebiets wird seitens des Straßenbaulastträgers keine Haftung übernommen.	Die Hinweise zur Entwässerung der Bundesstraßen und zu möglichen Oberflächenwasserabflüssen bei Starkregen werden zur Kenntnis genommen. Zwischen den Bundesstraßen und dem Plangebiet besteht ein Straßengraben sowie eine Grünfläche, die eine Abgrenzung zum tieferliegenden Gelände bilden. Ein planerischer Handlungsbedarf ergibt sich hieraus nicht. Der Inhalt wird als textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen unter 2.4.6.
		Maßnahmen an den Straßen und im Bereich der Straßen bzw. mit Auswirkungen auf die vom Staatlichen Bauamt zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7	Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Stellungnahme vom 15.12.2025	<u>Wasserversorgung / Wasserschutzgebiete</u> 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 bruchanfalligen 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. Hinsichtlich der geplanten Baumaßnahme stellt das WWA Deggendorf fest, dass die Versorgung derzeit über die kommunale Wasserversorgung nicht gesichert ist. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann der Maßnahme nachzeitigem Kenntnisstand nicht zugestimmt werden. Wir bitten die vorgenannten Planungen zügig voranzutreiben, um die Wasserversorgung zu sichern und künftig eine bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde zu ermöglichen.	Die Probleme sind der Gemeinde bekannt und es wird an einer Lösung daran gearbeitet. Bezüglich der Wasserversorgung ist für den Vollanschluss an WBW absprachegemäß mit dem LRA und dem WWA noch eine Leitungserneuerung verschiedener Strecken erforderlich. Die Planungen dazu laufen und die Umsetzung ist eingeplant, wozu auch eine staatliche Förderung nach RZWAs vom WWA zugesagt wurde. Im Anschluss daran erfolgt der geplante Vollanschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Auch wenn das Wasserwirtschaftsamt die gesicherte Trinkwasserversorgung derzeit noch nicht als vollständig nachgewiesen ansieht, geht die Gemeinde aufgrund des fortgeschrittenen Planungs- und Umsetzungsstands davon aus, dass die Versorgung in Kürze als gesichert gilt.
		<u>Abwasserentsorgung</u> 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 findet dazu eine Besprechung mit dem Markt Teisnach statt.	Die Planung wurde gegenüber der Vorentwurfsfassung geändert. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt nun über eine dezentrale Abwasserentsorgung mittels Dreikammerfaulgrube. Damit ist die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung unabhängig vom Ausbauzustand der Kläranlage sichergestellt.
		<u>Niederschlagswasser</u> Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass anfallendes Niederschlagswasser auf der Fläche aktuell breitflächig versickert wird. Darüber hinausgehendes Wasser fließt aufgrund des vorherrschenden Gefälles oberflächlich dem Grünbach zu. Im Zuge des geplanten Vorhabens werden Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. 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	Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird berücksichtigt. Im Zuge der Erschließungsplanung wurden zwischenzeitlich Sickerversuche durchgeführt. Diese haben ergeben, dass der Untergrund im Plangebiet nur schwach durchlässig ist und eine vollständige flächige Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. Ein Fachingenieurbüro wurde bereits beauftragt, ein den



Bebauungsplan „GE Patersdorf Erweiterung II“

Gemeinde Patersdorf, Landkreis Regen

Grundlage: Vorentwurf vom 14.07.2025 / 23.10.2025

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB

	Niederschlagswasser ortsnah 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 Sickerstest 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 (TREGW bzw. TRENÖG) erfüllt, kann die Einleitung erlaubnisfrei erfolgen. Anderenfalls ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Falls die Ableitung über bereits bestehende Becken / Behandlungsanlagen stattfinden soll, ist deren Aufnahmekapazität zu prüfen und ggf. eine Anpassung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich. Die Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.	örtlichen Verhältnissen angepasstes Niederschlagswasserkonzept zu erarbeiten. Die Planung erfolgt nach den wasserwirtschaftlichen Vorgaben und wird rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.
	<u>Oberflächengewässer</u> Der Maßnahmenbereich ist min. 10 Meter vom Grünbach, einem Gewässer III. Ordnung, entfernt. Ein Gewässerrandstreifen von 5 Metern ist somit eingehalten. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Vorlandfläche des Grünbachs von jeglichen Anlagen (Gebäude, Geländeaufschüttungen, Versiegelungen, Einzäunungen usw.) und Nutzungen freizuhalten ist. Teile des Maßnahmenbereichs liegen im wassersensiblen Bereich des IÜG. In wassersensiblen Bereichen kann es zu erhöhten Grundwasserständen, Austritt von Hang-/ Schichtwasser, Überflutungen und insbesondere durch Starkregen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Oberflächenwasser kommen, welches nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden darf. Allerdings liegen uns in diesem Bereich keine hydrologischen oder hydraulischen Berechnungen zur Einschätzung des Hochwasserabflusses vor. Nach grober hydraulischer Abschätzung läuft ein 100-jährliches Hochwasserereignis wahrscheinlich innerhalb des Gewässerbettes ab. Durch die Bebauung ist keine Verschlechterung des Hochwasserabflusses zu erwarten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der erforderliche Gewässerrandstreifen zum Grünbach ist eingehalten. Anlagen oder Nutzungen innerhalb der Vorlandfläche sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Nach fachlicher Einschätzung ist durch die Planung keine Verschlechterung des Hochwasserabflusses zu erwarten. Ein Anpassungsbedarf der Planung ergibt sich nicht.
	<u>Wild abfließendes Wasser</u> 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. Der Planungsumgriff liegt lt. der Karte am Rande des wassersensiblen Bereichs. Geländesenken und Aufstaubereiche sind nicht vorhanden. Bei Starkregen verlaufen potentielle Fließwege mit unterschiedlichen Abflüssen am Rand des Geltungsbereiches. Auszug aus der Hinweiskarte (https://s.bayern.de/hios)	Die Daten der Hinweiskarte werden im Umweltbericht bereits unter dem Schutzgut Wasser aufgeführt und behandelt. Aufgrund der bestehenden Planungen ergeben sich keine Konflikte, eine Anpassung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.



Bebauungsplan „GE Patersdorf Erweiterung II“

Gemeinde Patersdorf, Landkreis Regen

Grundlage: Vorentwurf vom 14.07.2025 / 23.10.2025

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB

		Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden.	
8	Bayernwerk Netz Stellungnahme vom 24.11.2025	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 tiefwurzeln 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. 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.	Die Stellungnahme des Bayernwerks wird zur Kenntnis genommen. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, da im gegenüber der Vorentwurfsfassung verkleinerten Geltungsbereich keine Kabel oder sonstige Versorgungseinrichtungen des Bayernwerks liegen. Eine Beeinträchtigung des Bestands, der Sicherheit oder des Betriebs von Versorgungsanlagen ist daher nicht zu erwarten. Entsprechend sind im Bebauungsplan keine zusätzlichen Einschränkungen oder Festsetzungen erforderlich.
		Kabelplanung(en) Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. 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	Die Hinweise des Bayernwerks zur elektrischen Versorgung, zur Kabelplanung und zu Hausanschlüssen werden zur Kenntnis genommen und als informative Hinweise für die Bauherren in die textlichen Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen (unter 2.4.7).
9	Telekom GmbH Stellungnahme vom kein Datum	WICHTIG:	Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen



Bebauungsplan „GE Patersdorf Erweiterung II“

Gemeinde Patersdorf, Landkreis Regen

Grundlage: Vorentwurf vom 14.07.2025 / 23.10.2025

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB

	Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden eines aktualisierten Bebauungsplans mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann. Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes 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 positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass: – für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, – auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, – eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, – die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. – dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. – Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann. 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	und als informative Hinweise für die Bauherren in die textlichen Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen (unter 2.4.8).
--	---	--



Bebauungsplan „GE Patersdorf Erweiterung II“

Gemeinde Patersdorf, Landkreis Regen

Grundlage: Vorentwurf vom 14.07.2025 / 23.10.2025

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB

	Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen. Wir beantragen sicherzustellen, dass: – für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, – auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.	
--	---	--