

ALLERSDORF 26
94262 KOLLNBURG
FON: 09929 95778-31
FAX: 09929 -49
INFO@ARCH-ING-WEBER.DE
WWW.ARCH-ING-WEBER.DE

Architekten + Ingenieure WEBER Allersdorf 26 / 94262 Kollnburg

GEMEINDE PATERSDORF

Martinsplatz 10
94 560 Patersdorf

18.06.2021 jpw

2019-032

Betrifft : **BEBAUUNGSPLAN „WA MARTERÄCKER-ERWEITERUNG I“**
Hier : Stellungnahme zu den 1. Fachstellenbeteiligungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen übergebenen Stellungnahmen der eingeschalteten Fachstellen haben wir zur Kenntnis genommen. Zur Abklärung der vorgebrachten Einwendungen und Anregungen sind noch einige Untersuchungen und Festlegungen notwendig. Zum weiteren Verfahrensschritt der Bebauungsplanaufstellung können die Ergebnisse nach Vorliegen dieser neuen Erkenntnisse daraus im Deckblatt ergänzt werden. Die Mehrzahl der Stellungnahmen ist identisch mit den Stellungnahmen zum Deckblatt Nr. 16 des Flächennutzungsplanes. Die Abwägungsvorschläge dazu sind deshalb ebenfalls identisch.

1.) Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 30.04.2021:

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

Die Begründung zur Deckblattaufstellung sollte sich noch mit

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

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

Abwägungsvorschlag: In Ziff. 4.1 des Bebauungsplanes wird ergänzend nach Punkt 1 aufgenommen:

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

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbH

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

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

ARCHITEKTEN + INGENIEURE WEBER:

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

DIPL. ING. FH JOHANNES WEBER
beratender ingenieur bayak

M. ENG. MARTIN WEBER
beratender ingenieur bayak

Seite 2 : Schreiben an Gemeinde Patersdorf vom 18.06.2021 – BBPL "WA Marteräcker-Erweiterung I"-Patersdorf

noch Abwägungsvorschlag zu Ziff. 1:

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

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

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

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

3.) Stellungnahme LRA Regen - Kreisbaumeister vom 28.04.2021:

Vom Kreisbaumeister wurden einige Anregungen und Hinweise aufgezeigt, die in den Bebauungsplan übernommen werden können.

- **Haustyp H+I+D :** Es sollen zusätzlichen Festsetzungen zu dieser Bauweise eingefügt werden und anhand einer Schnittzeichnung diese Bebauungsvorgabe aufgezeigt werden. Dies betrifft die Hanggrundstücke nach Nordosten.
- **Einfriedungen :** Soll eigener Festsetzungspunkt werden
- **Garagenzufahrten:** Die Länge der Garagenzufahrten soll auf max. 7,50 m ab der Erschliessungsstrasse betragen. Dies soll eine überzogene Bodenversiegelung vermeiden.
- **Garagen Parz. 1:** es fehlt die Baufeldgrenze zu den Garagen/Nebengebäuden
- **Duldungspflichten:** Die Duldungspflicht zur nicht möglichen Einzäunung vor den Garagenzufahrten ist eine Festsetzung.

Abwägungsvorschlag: In Ziff. 5.2 wird ergänzt:

H + I + D = max. 2 Vollgeschosse (H= talseitiges Vollgeschoss) + ausgebauter DG; Nebengebäude eingeschossig

In Ziff. 5.5.1 werden die Kniestockhöhe und die Wandhöhen dazu festgesetzt und mit einer Schnittzeichnung ergänzt.

Die Festsetzungen „Aufstellplätze, Einfriedungen, Grenzabstände werden selbständige Unterpunkte in Ziff. 5.5.1.

In Ziff. 5.5.1 unter Aufstellplätze wird die max. Länge der Garagenzufahrt auf 7,50 m ab Erschliessungsstrasse festgesetzt.

Die Duldungspflicht zur Unterlassung von Zäunen vor den Garagenzufahrten wird in einen Festsetzungspunkt „Einfriedungen“ aufgenommen.

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

Die Fachstelle verlangt die Untersuchung der Einwirkungen auf das Baugebiet

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

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

Seite 3 : Schreiben an Gemeinde Patersdorf vom 18.06.2021 – BBPL "WA Marteräcker-Erweiterung I"-Patersdorf

noch Ziff. 4.)

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

5.) Stellungnahme LRA Regen - Umweltamt SG 22 – Untere Naturschutzbehörde vom 12.04.2021:

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

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

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

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

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

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

Das Strassenbauamt behält sich als Strassenbauasträger die Anordnung von Linksabbiegespuren im geplanten Einmündungsbereich der neuen Erschliessungstrasse aus dem geplanten Baugebiet vor. Die Platzverhältnisse reichen auch mit einem 10 m- Anbauverbot aus. Die Erfordernis dieser Abbiegespur wird erst nach einer Verkehrsschau festgelegt. Das Strassenbauamt empfiehlt die Linksabbiegespur bereits im Bebauungsplan planerisch zu berücksichtigen. Die Verlegung der bestehenden Fussgängerampel nach Norden in den neuen Kreuzungspunkt mit der ST2136 wird befürwortet. Der geplante Wirtschaftsweg zur Ausgleichsfläche soll entfallen. Zur öffentlichen Beleuchtung im Baugebiet, den Bepflanzungen entlang der ST 2136 und zum Immissionsschutz aus dem Strassenlärm wurden noch Hinweise aufgezeigt.

Abwägungsvorschlag: **Es wird von Seiten der Gemeinde versucht, das OD-Schild nach Norden zu versetzen und damit die 20 m – Anbauverbotszone zu umgehen. Die Abbiegespuren werden im Bebauungsplan planerisch berücksichtigt. Die Anbindung des Wirtschaftsweges zur Ausgleichsfläche muss aufgrund der besonderen topographischen Gegebenheiten bestehen bleiben. Weitere Festsetzungen (Lärm) ergeben sich aus den anstehenden Untersuchungen.**

Seite 4 : Schreiben an Gemeinde Patersdorf vom 18.06.2021 – BBPL "WA Marteräcker-Erweiterung I"-Patersdorf

7.) Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf - vom 06.04.2021:

Die Ableitung des Oberflächenwassers in 2 getrennten Bereichen wird akzeptiert. Der südwestliche Teil kann in die bestehende Kanalableitung eingeleitet werden. Eine Prüfung und Berechnung und Bemessung der Ableitungsanlagen wird im Rahmen der Erschließungsplanung durchgeführt.

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

Diese Vorgehensweise ist in Ziff. 4.3.7.- dargestellt.

8.) Stellungnahme LRA Regen - Strassenverkehrsbehörde vom 30.04.2021:

Die Fachstelle verweist auf eine ausreichend ausgestaltete Ausbildung des neuen Kreuzungspunktes mit der ST 2136. Der Wirtschaftsweg zur Ausgleichsflächen wird, analog zum Strassenbauamt, abgelehnt. Die Versetzung der Fussgängerampel befürwortet.

Eine Beurteilung und Bewertung kann erst nach dem Vorliegen eines Ergebnisses zum 20 m Anbauverbot erfolgen.

9.) Stellungnahme ZAW Donau Wald vom 24.03.2021:

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

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

10.) Brandschutzdienststelle Landkreis Regen vom 27.03.2021:

Der Kreisbrandmeister gibt in seiner umfangreichen Stellungnahme zahlreiche Feststellungen und Hinweise an. In Bezug auf die Löschwasserversorgung muss die Grundversorgung in einem Umfang von 48 m³/h über 2 Stunden gewährleistet sein.

Die Zufahrten und Strassen müssen auf den Feuerwehreinsatzverkehr ausgelegt sein.

Abwägungsvorschlag: **Zur Löschwasserversorgung wird in einem eigenen Unterpunkt „Löschwasserversorgung“ die Grundversorgungsvorgabe mit 48 m³/h über 2 Stunden angegeben.**

Von Seiten der Gemeinde wurde in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr die Lage von 2 zusätzlichen Überflurhydranten angegeben. Diese werden im Bebauungsplan dargestellt und erläutert.

Die Ausbildung der Fahrstrassen zur Nutzung durch die Feuerwehr ist bereits in Ziff. 4.3.7 beschrieben.

11.) Stellungnahme bayernwerk netz vom 15.04.2021:

Der Stromversorger weist auf vorhandenen Leitungstrassen (Strom, Gas) im Baugebiet hin. Diese werden in der Erschließungsplanung aufgenommen und berücksichtigt.

12.) Keine Bedenken äusserten folgende Fachstellen:

- Amt f. Landwirtschaft und Forsten – Stellungnahme Forsten vom 30.04.2021
- Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege – Stellungnahme vom 06.04.2021 - Hinweise
- Amt f. Landwirtschaft und Forsten – Stellungnahme Landwirtschaft vom 27.04.2021
- Waldwasser – Stellungnahme vom 26.02.2021
- IHK Niederbayern Passau – Stellungnahme vom 22.04.2021
- Deutsche Telekom – Stellungnahme vom 01.04.2021

Seite 5 : Schreiben an Gemeinde Patersdorf vom 18.06.2021 – BBPL "WA Marteräcker-Erweiterung I"-Patersdorf

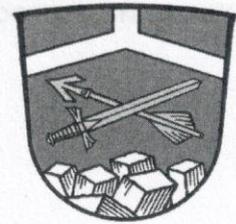
Wir hoffen Ihnen hiermit gedient zu haben.

Mit freundlichen Grüßen



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

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



Mitglieder des Gemeinderats: 13

Sitzungstag: 24. Juni 2021

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

Anwesend: 13 Beschlüsse siehe unten

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

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

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

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

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

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

Dafür: 13 Dagegen: 0

Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 16

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

Dafür: 13 Dagegen: 0

Änderung des Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 3

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

Dafür: 13 Dagegen: 0

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

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

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

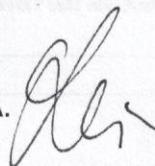
Schriftführer
gez.: Leidl
Verwaltungsamtmann

Vorsitzender
gez.: Strenz
1. Bürgermeister

Die Richtigkeit des Auszuges beglaubigt:

Patersdorf, den 25. Juni 2021

I. A.



- Leidl -

