

Bebauungsplan
„Marteräcker Erweiterung I“
Deckblatt Nr. 1
Gemeinde Patersdorf
Landkreis Regen

ENTWURF

zur förmlichen Beteiligung
(§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
Stand 23.10.2025



Vorhabensträger/Planungshoheit:



Gemeinde Patersdorf
vertreten durch Herrn Ersten Bürgermeister Adolf Muhr
Martinsplatz 10
94265 Patersdorf

Telefon: 09923 – 80104 - 0
Fax: 09923 – 80104 - 15
Mail: geschaeftsleitung@patersdorf.de

Planung Deckblatt zum Bebauungsplan:



Projekt-Nr.: 2025_022

Vorentwurf: 04.09.2025

Entwurf:

Satzung:

Projektbearbeitung: Nicole Nicklas

Aufgestellt Ruhmannsfelden, den

Josef-Peter Weber



INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahren	5
2	Bebauungsplan mit Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweisen	6
2.1	Planzeichnung.....	6
2.2	Planzeichen als Festsetzung	7
2.3	Planzeichen als Hinweise	8
2.4	Textliche Festsetzungen	8
2.4.4	Abstandsflächen	10
2.4.5	Gestaltung der baulichen Anlagen	10
2.4.6	Stellplätze / Aufstellflächen / Garagenzufahrten	12
2.4.7	Einfriedungen	12
2.4.8	Grenzabstände	12
2.4.9	Schallschutz	12
2.4.10	Höhenlage/Gelände	13
2.4.11	Oberflächenbefestigungen.....	13
2.5	Hinweise	14
2.5.1	Duldungspflichten	14
2.5.2	Bauzwang	14
3	Begründung.....	15
3.1	Ziel und Zweck der Planung	15
3.2	Räumliche und strukturelle Situation	16
3.3	Planungsrechtliche Situation	16
3.3.1	Flächennutzungsplan.....	16
3.3.2	Bebauungspläne	17
3.3.3	kommunale Stellplatzsatzung	17
3.4	Erläuterung der Planung	18
3.4.1	Änderungsbereich Db1-1.....	18
3.4.2	Änderungsbereich Db1-2.....	21
3.4.3	Änderungsbereich Db1-3.....	22
4	Umweltbericht	23
4.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	23
4.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	23
4.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	23
4.3.1	Schutzgut Boden.....	26
4.3.2	Schutzgut Wasser	27
4.3.3	Schutzgut Klima und Luftreinheit	27
4.3.4	Schutzgut Landschaftsbild	28
4.3.5	Schutzgut Arten und Lebensräume	28
4.3.6	Schutzgut Mensch	29
4.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	30
4.3.8	Wechselwirkungen	30



4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	31
4.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	31
4.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	31
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	33
4.6	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	33
4.7	Allgemein verständlich Zusammenfassung	34
5	Anhang.....	35
5.1	Abbuchungsplan Ökokonto Zuckenried	35

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

<i>Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Patersdorf</i>	<i>17</i>
<i>Abbildung 2: Erläuterung Gebietstyp Dörfliches Wohngebiet</i>	<i>20</i>
<i>Abbildung 3: mögliche Anordnung von Gebäude und Garage auf von der Zufahrtsstraße steil abfallenden Grundstücken, durch die notwendige Geländeänderungen minimiert werden können</i>	<i>21</i>
<i>Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Urplan des Bebauungsplans mit den Festsetzungen, die den Änderungsbereich Db1-3 betreffen</i>	<i>24</i>
<i>Abbildung 5: Ausschnitt aus der Planzeichenerläuterung des Urplans</i>	<i>24</i>
<i>Abbildung 6: Planausschnitt aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Ausgleich Fauna vom Büro Team Umwelt Landschaft, Deggendorf mit Plandatum vom 19.04.2023</i>	<i>25</i>
<i>Abbildung 7: Planung Regenrückhaltebecken mit Erschließung und Transformatorenstation im Änderungsbereich Db1-3.....</i>	<i>31</i>
<i>Abbildung 8: Im Urplan festgesetzter Zielzustand der Ausgleichsmaßnahme im Änderungsbereich Db1-3 mit Eintragung der Flächengrößen.....</i>	<i>32</i>

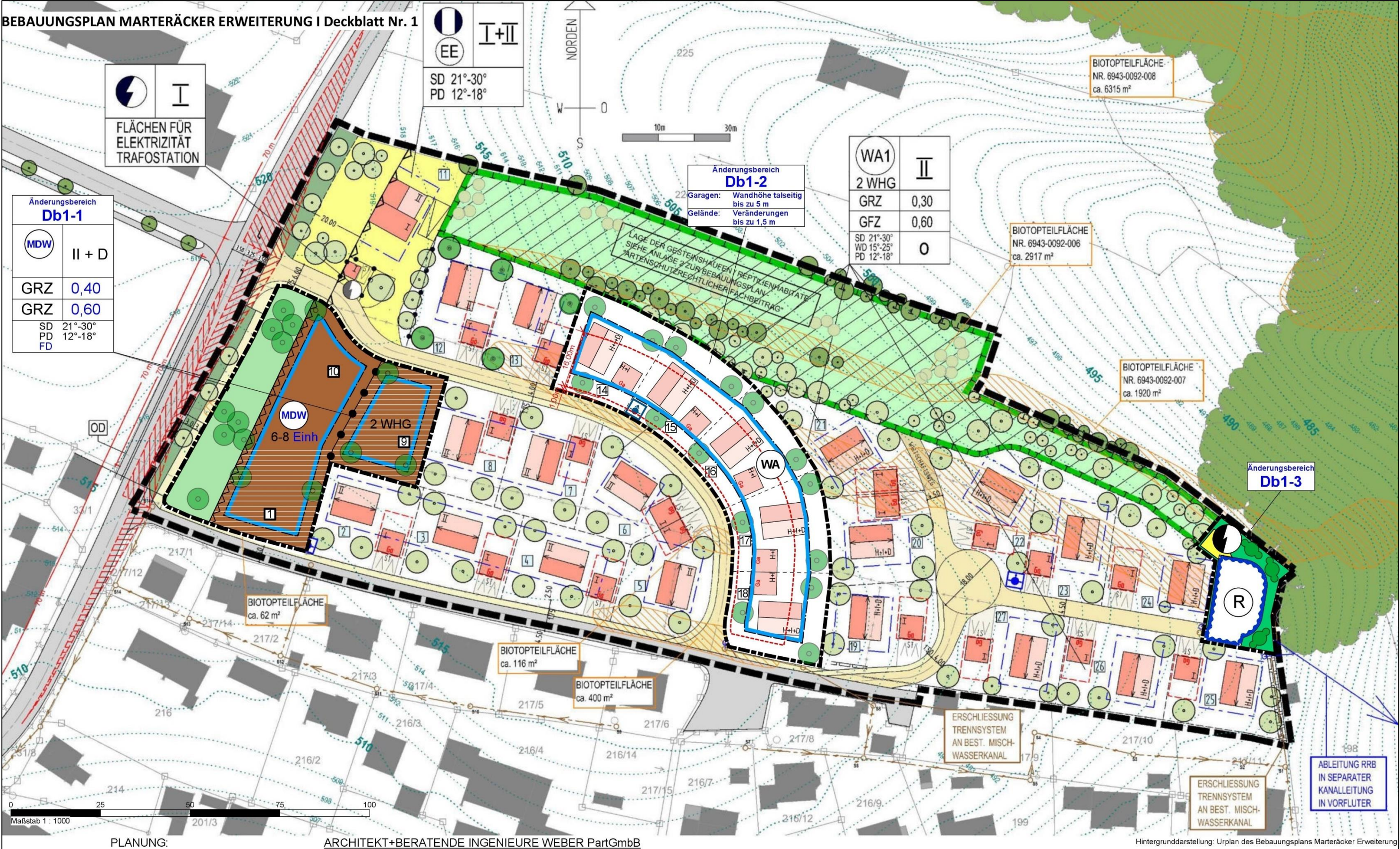


1 Verfahren

1	Der Gemeinderat Patersdorf hat in seiner Sitzung am 10.04.2025 und 26.06.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Marteräcker Erweiterung I“ durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2025 und 30.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.09.2025 hat in der Zeit vom 05.09.2025 bis 06.10.2025 stattgefunden.
3	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.09.2025 hat in der Zeit vom 05.09.2025 bis 06.10.2025 stattgefunden.
4	Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2025 bis2025 beteiligt.
5	Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom2025 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2025 bis2025 öffentlich ausgelegt.
6	Die Gemeinde Patersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom2025 die Änderung des Bebauungsplans „Marteräcker Erweiterung I“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2025 als Satzung beschlossen. Patersdorf, den2025 Muhr, 1. Bürgermeister Siegel
7	Ausgefertigt Patersdorf, den2025 Muhr, 1. Bürgermeister Siegel
8	Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Marteräcker Erweiterung I“ wurde am2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Patersdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Patersdorf, den2025 Muhr 1. Bürgermeister Siegel

2 Bebauungsplan mit Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweisen

2.1 Planzeichnung





2.2 Planzeichen als Festsetzung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

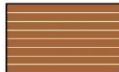
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



Dörfliches Wohngebiet
(§ 5a BauNVO)



MDW-Ü - Übergangsbereich mit Nutzungsbeschränkung
(nur nicht erheblich belästigende Dienstleistungen zulässig)

6-8 Einh

Beschränkung der Zahl
der Wohn-/Gewerbeeinheiten

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise



Baugrenze



Flächen für Nebengebäude
mit Festsetzung Abstand zur Erschließungsstraße

VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



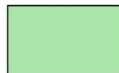
Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünfläche (Öffentlich)



Grünfläche (Privat)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr.7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Wasserrwirtschaft, den Hochwasserschutz und die
Regelung des Wasserabflusses



Hochwasserrückhaltebecken

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Bäume - Anpflanzen

SONSTIGE PLANZEICHEN



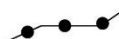
Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
hier: Anbauverbotszone zur Staatsstraße: 20 m ab Fahrbahnrand



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze der Änderungsbereiche



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



2.3 Planzeichen als Hinweise



geplanter Überflurhydrant



Parzellennummer



Parzellengrenzen

2.4 Textliche Festsetzungen

Das vorliegende Deckblatt Nr. 1 ersetzt innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Änderungsbereiche Db1-1, Db1-2 und Db1-3 den Urplan vom 16.11.2023.

Die getroffenen Festsetzungen gelten ausschließlich für die Änderungsbereiche. Außerhalb der Änderungsbereiche gelten die Festsetzungen des Urplans vom 16.11.2023.

Ausnahme: Die Streichung von Festsetzung 2.4.8 Grenzabstände von Nebengebäuden gilt für den gesamten Bebauungsplan Marteräcker Erweiterung I.

Die nachfolgend schwarz gedruckten textlichen Festsetzungen wurden ohne inhaltliche Änderung übernommen.

[Die blau gedruckten textlichen Festsetzungen sind gegenüber dem Urplan abweichend.](#)

Rechtsgrundlagen:

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf Grundlage der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) aufgestellt.



2.4.1 Art der Baulichen Nutzung

Db1-1	MDW MDW-Ü	Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a, Abs. (1) BauNVO mit max. 6 – 8 Einheiten auf den Parzellen 1 + 10 und max. 2 Wohneinheiten auf der Parzelle 9 Für die im Plan als „MDW-Ü“ gekennzeichnete Zone des dörflichen Mischgebiets gilt: (1) Zulässig sind nur nicht erheblich belästigende Dienstleistungsbetriebe, wie z. B. Büros, Praxen, Planungs- oder Beratungsbüros sowie vergleichbare ruhige Nutzungen. (2) Ausgeschlossen sind: – Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit erheblichem Kunden- oder Lieferverkehr, – Betriebe mit maschineller Produktion, – Nutzungen mit relevanten Immissionen (Lärm, Gerüche, Verkehr) über den zulässigen Richtwerten der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete. (3) Die Festsetzung erfolgt gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zur Sicherung des Immissionsschutzes für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet (WA).
Db1-2	WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4, Abs. (1) BauNVO mit max. 2 Wohnungen je Parzelle
Db1-3	WA	Regenrückhaltebecken und Transformatorenstation, als technische Infrastruktur innerhalb eines übergeordneten Baugebiets

2.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Db1-1	MDW	GRZ 0,4 = max. Grundflächenzahl je Parzelle: 0,40 GFZ 0,8 = max. Geschossflächenzahl je Parzelle: 0,80 II+D = max. 2 Vollgeschosse + ausgebautes DG auf den Parzellen 1 + 10 und max. 2 Vollgeschosse auf der Parzelle 9, Nebengebäude eingeschossig
Db1-2	WA 1	GRZ 0,3 = max. Grundflächenzahl je Parzelle: 0,30 GFZ 0,6 = max. Geschossflächenzahl je Parzelle: 0,60 H + I + D = max. 2 Vollgeschosse (H= talseitiges Hanggeschoss) + ausgebautes DG, Nebengebäude eingeschossig Nebengebäude: I = max. 1 Vollgeschoss H + I = max. 2 Vollgeschosse (H= talseitiges Hanggeschoss)

2.4.3 Bauweise

Db1-1	MDW	es wird keine Bauweise festgesetzt
Db1-2	WA	O = offen, nur Einzelhäuser zulässig



2.4.4 Abstandsflächen

Für bauliche Anlagen gelten die Regelungen über Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils geltenden Fassung.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebengebäude ist Art. 6 BayBO nicht anzuwenden.

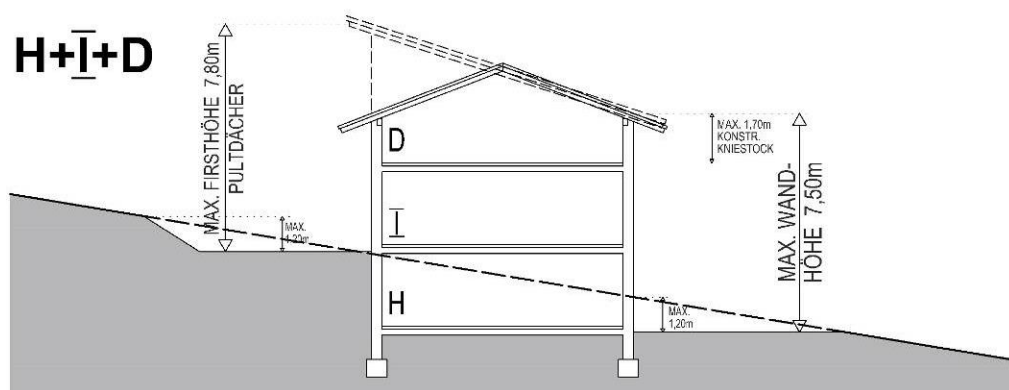
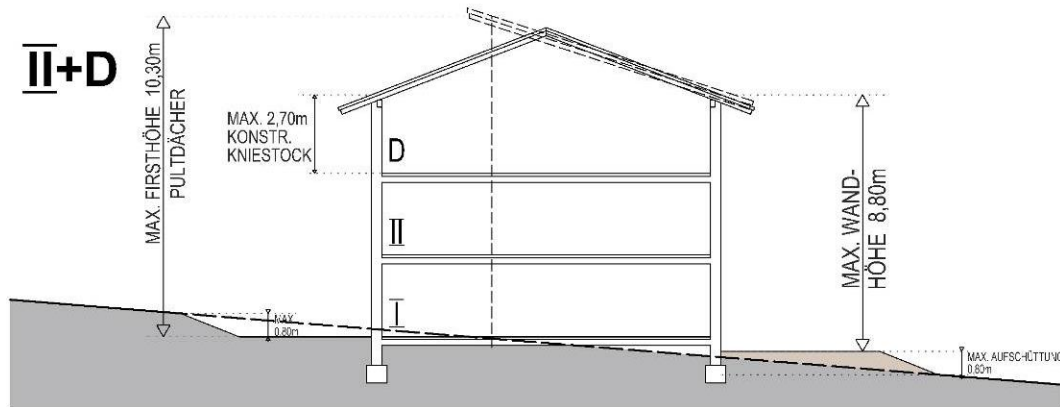
2.4.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.4.5.1 Hauptgebäude – Wohngebäude

Hauslänge/-breite:	ein Seitenlängenverhältnis der Wohngebäude von Gebäudebreite / Gebäudelänge von mind. 1 : 1,3 ist einzuhalten
Dachformen:	Satteldächer 21° bis 30° Dachneigung Pulldächer 12° bis 18° Dachneigung Im MDW auch Flachdächer
Dachdeckung:	naturot / anthrazitfarbene Ziegel- / Dachplatten-Deckungen
Dachüberstände:	Sattel- und Pulldächer: Traufen mind. 0,80 m / max. 1,30 m Ortgänge mind. 0,90 m / max. 1,50 m Walmdächer: Traufen mind. 0,20 m / max. 0,50 m
Kniestock:	bei II + D: max. 2,70 m gemessen von FFOK DG bis Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut; Trauf- / Kniestockflächen sind zu befenstern. bei H + I + D :max. 1,70 m gemessen von FFOK DG bis Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut;
Dachgauben:	zulässig ab 25° Dachneigung max. 2 Gauben pro Gebäudelängsdachseite, Abstand zueinander mind. 1,50 m, Abstand vom seitlichen Dachrand mind. 2,50 m mit je max. 2,0 m² stirnseitiger Ansichtsfläche
Gegengiebel:	untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel mit einer max. Ansichtsbreite von ¼ der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem Gebäudehauptfirst liegen.
Wandhöhen:	bei II + D: max. zul. Wandhöhe: talseitig 8,80 m bei H + I + D: max. zul. Wandhöhe: talseitig 7,50 m jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand / Dachhautoberseite
Firsthöhen Pulldächer:	bei II + D: max. zul. Firsthöhe: 10,30 m bei H + I + D: max. zul. Firsthöhe: 7,80 m jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand / Dachhautoberseite



Schnittzeichnungen zu Ziff. 2.3.5.1 Wandhöhen: (ohne Maßstab)



2.4.5.2 Nebengebäude

Nebengebäude wie Garagen, Schuppen, Carports, etc. sind in Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen,

Dachform:

geneigte Dächer, Dachneigung 12°-30°

Gebäudetiefe:

max. 9,00 m entlang der seitlichen Grundstücksgrenze

Wandhöhe:

max. 3,40 m bergseitig an der Erschließungsstraße

auf den Parzellen 14-18 sind talseitig Wandhöhen von bis zu 5 m zulässig

jeweils bergseitig gemessen ab geplantem Gelände

bis Schnittpunkt Außenwand – Dachhautoberseite

oder

Dachform Flachdach, eben

max. Wandhöhe / Einfahrtsseite 3,40 m

auf den Parzellen 14- 18 sind talseitig Wandhöhen von bis zu 5 m zulässig

jeweils bergseitig gemessen ab geplantem Gelände

bis OK – Attikadachrand



2.4.6 Stellplätze / Aufstellflächen / Garagenzufahrten

Stellplätze:	Stellplätze: pro Wohnbauparzelle in WA 1 sind mind. 2 Stellplätze auf jedem Grundstück nutzbar herzustellen; zusätzlich sind mind. 1 Stellplatz/Parzelle auf privaten Grünflächen als Längsparkplatz entlang Erschließungsstraße in WA 2 sind je Wohnung 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen und nutzbar herzustellen
Aufstellplätze:	vor Garagen mind. 6,00 m tief,
Garagenzufahrten:	max. Länge der Zufahrt: 7,50 m

2.4.7 Einfriedungen

Einfriedungen:	Holz- und Maschendrahtzäune sind zulässig; Holzstaketen- oder Hanichelzäune entlang den Straßenseiten, ohne Sockel, max. h= 1,10 m, Bodenabstand mind. 15 cm Mindestabstand Holzzaun zu Erschließungsstraßen: 3,00 m vom Fahrbahn- / Gehwegrand Aufstellflächen vor Garagen dürfen nicht eingezäunt werden
----------------	---

2.4.8 Grenzabstände

Grenzabstände:	Nebengebäude dürfen auf Abstand zur Nachbargrenze bis max. 1,00 m von der Grenze abgerückt errichtet werden. Sie gelten abstandsflächenrechtlich als Grenzgaragen.
----------------	---

2.4.9 Schallschutz

Passiver Schallschutz:	Die Einhaltung eines Schalldämmmaß von $R'_{w,ges}$ von 30 bis 38 dB für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 (Parzellen 1, 10 und 12) wird festgesetzt. Schlafräume sind möglichst auf den lärmabgewandten Seiten einzuplanen. Die Anforderungen an die Fassaden kann der Anlage 6 des Schallgutachtens der IFB Eigenschenk GmbH mit der Auftrag Nr. 3230023 entnommen werden. Aus gutachterlicher Sicht ist eine geringfügige Erhöhung des $R'_{w,ges}$ der Gebäudehülle gegenüber den Mindestanforderungen im Zuge der Planung zu empfehlen, um minimalen Ungenauigkeiten in der Bauausführung entgegenzuwirken.
------------------------	--

Tabelle 1: Anforderungen an die Fassaden (festgesetzte Schalldämmmaße) für die Parzellen 1, 10 und 12 gemäß Schallgutachten der IFB Eigenschenk GmbH mit der Nr. 3230022 - Anlage 6

Anlage 6: Ermittlung der Anforderung an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu schutzbedürftigen Räumen									
Immissionsberechnung									
Immissionspunkt	Beurteilungs- pegel Tag Verkehr	Beurteilungs- pegel Nacht Verkehr	Differenz Tag/Nacht Verkehr	Zuschlag Verkehr	(MAP) maßgeblicher Außenlärmpegel Verkehr	Zuschlag von 3 dB(A) Nr. 4.4.5.7 DIN 4109-2	resultierender maßgeblicher Außenlärm- pegel	Lärmbereich nach DIN 4109	Nach DIN 4109 mindestens erf. $R'_{w,ges}$
	$L_{r,A}$	$L_{r,A}$							
Parzelle 1 EG S/W	56	47	9	10	57	3	60	II (56 bis 60 dB)	30
Parzelle 1 1.OG S/W	58	49	9	10	59	3	62	III (61 bis 65 dB)	32
Parzelle 1 EG S/O	36	28	8	10	38	3	41	I (bis 55 dB)	30
Parzelle 1 1.OG S/O	41	33	8	10	43	3	46	I (bis 55 dB)	30
Parzelle 1 EG N/O	54	46	8	10	56	3	59	II (56 bis 60 dB)	30
Parzelle 1 1.OG N/O	56	48	8	10	58	3	61	III (61 bis 65 dB)	31
Parzelle 1 EG N/W	61	53	8	10	63	3	66	IV (66 bis 70 dB)	36
Parzelle 1 1.OG N/W	63	55	8	10	65	3	68	IV (66 bis 70 dB)	38



Parzelle 10 EG N/O	56	48	8	10	58	3	61	III (61 bis 65 dB)	31
Parzelle 10 1.OG N/O	58	49	9	10	59	3	62	III (61 bis 65 dB)	32
Parzelle 10 EG S/O	45	37	8	10	47	3	50	I (bis 55 dB)	30
Parzelle 10 1.OG S/O	46	38	8	10	48	3	51	I (bis 55 dB)	30
Parzelle 10 EG S/W	54	46	8	10	56	3	59	II (56 bis 60 dB)	30
Parzelle 10 1.OG S/W	56	48	8	10	58	3	61	III (61 bis 65 dB)	31
Parzelle 10 EG N/W	61	53	8	10	63	3	66	IV (66 bis 70 dB)	36
Parzelle 10 1.OG N/W	63	55	8	10	65	3	68	IV (66 bis 70 dB)	38
Parzelle 12 EG Nord	56	48	8	10	58	3	61	III (61 bis 65 dB)	31
Parzelle 12 1.OG Nord	57	49	8	10	59	3	62	III (61 bis 65 dB)	32
Parzelle 12 EG Ost	49	41	8	10	51	3	54	I (bis 55 dB)	30
Parzelle 12 1.OG Ost	50	42	8	10	52	3	55	I (bis 55 dB)	30
Parzelle 12 EG Süd	50	42	8	10	52	3	55	I (bis 55 dB)	30
Parzelle 12 1.OG Süd	51	43	8	10	53	3	56	II (56 bis 60 dB)	30
Parzelle 12 EG West	56	48	8	10	58	3	61	III (61 bis 65 dB)	31
Parzelle 12 1.OG West	57	49	8	10	59	3	62	III (61 bis 65 dB)	32

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Patersdorf eingesehen werden.

2.4.10 Höhenlage/Gelände

Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

max. Geländeänderungen: bei Parz. 1-11: h= 80 cm
bei Parz. 19-27: h= 1,20 m
bei Parz. 12-18: h= 1,50 m

Stützmauern, max. sichtbare Höhe: bei Parz. 1 – 13: unzulässig
bei Parz. 14 – 27: h= 1,80 m

Stützwände aus Betonfertigteil-Füllsteinen sind unzulässig.

notwendige Geländeböschungen dürfen bis zu einem Neigungsverhältnis l/h = max. 2,5 : 1 hergestellt werden;

Bei Parz. 15-18 dürfen Geländeböschungen bis zu einem Neigungsverhältnis l/h = max. 1,5 : 1 hergestellt werden;

Mindestabstand der Böschungsränder zur Grundstücksgrenze: 50 cm

2.4.11 Oberflächenbefestigungen

Befestigungen: Alle privaten befestigten Flächen sind wasserdurchlässig mit mind. 20% offenem Fugenanteil und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet auszubilden.

Vorgeschlagene Beläge:

Granitpflaster, Betonkleinpflaster, DrainstonePflaster, o.ä.

Schwarzdecken: auf privaten Grundstücksflächen unzulässig

Hochborde: unzulässig

Einfassungen: Graniteinzeiler, Granitleistensteine

Stellplätze: Offene Stellplätze auf Privatgrund sind mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.

Regenrückhaltung: Je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 5 m³ Nutzinhalt dem Regenwasserabfluss aus dem Grundstück vorzuschalten. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.



2.5 Hinweise

2.5.1 Duldungspflichten

2.5.1.1 Duldungspflicht privater und öffentlicher Pflanzungen

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

2.5.1.2 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung

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

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

2.5.2 Bauzwang

Nach Erwerb eines Grundstückes wird mittels einer notariellen Beurkundung eine Bebauungsfrist von 8 Jahren festgelegt.



3 Begründung

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 1 möchte die Gemeinde den Bebauungsplan in drei Bereichen an die aktuellen Erfordernisse anpassen:

Änderungsbereich Db1-1: Parzellen 1, 9 und 10

Anlass ist der konkrete Ansiedlungswunsch einer Zahnarztpraxis auf Parzelle Nr. 9 sowie der Erwerb der Parzellen 1 und 10 durch einen Investor. Für die Gemeinde eröffnet sich dadurch die Chance, in diesem ortskernnahen Teil des Baugebiets neben Wohnen auch eine maßvolle Nutzung durch Büroräume, Arztpraxen oder nicht störendes Kleingewerbe zu ermöglichen. In der Maßnahme sieht sie einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung und Belebung des Dorfgebietes.

Änderungsbereich Db1-2: Parzellen 14- 18

Im Änderungsbereich Db1-2 handelt es sich um Hanggrundstücke mit extremen Höhenunterschieden von bis zu 7 m innerhalb eines Baugrundstücks. Gleichzeitig erfolgt hier die Erschließung an der höchstgelegenen Seite des Grundstücks, sodass Garage, Wohnhaus und Hofflächen in den steil abfallenden Hang hinein gebaut werden müssen. In der praktischen Umsetzung hat sich herausgestellt, dass Festsetzungen zu Geländeänderungen oder Wandhöhen auf diesen Grundstücken nicht eingehalten werden können. Sie sollen daher angepasst werden.

Änderungsbereich Db1-3: Fläche für Regenrückhaltebecken und Transformatorstation

Im Änderungsbereich Db 1-3 sieht der Urplan ein Regenrückhaltebecken innerhalb des baurechtlichen Ausgleichsfläche vor. Für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme ist bei der Ausgestaltung des Beckens ein hohes Maß an Naturnähe erforderlich. Im Zuge der technischen Planung hat sich herausgestellt, dass bei den erforderlichen Rückhaltevolumen angesichts der zu Verfügung stehenden Fläche die Anforderungen an die naturnahe Gestaltung nicht erfüllt werden können.

Außerdem wurde ein Teil der festgesetzten Ausgleichsfläche für die Errichtung einer Transformatorstation in Anspruch genommen.

Für die nicht umsetzbaren Ausgleichsflächen sollen daher im vorliegenden Deckblatt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Ersatzflächen festgelegt werden.

Änderungen für den gesamten Bebauungsplan:

Die Festsetzung 2.4.8 Grenzabstände von Nebengebäuden wird für das gesamte Baugebiet ersatzlos gestrichen. Diese Festsetzung verhindert, dass Garagen mit einer nach Bebauungsplan zulässigen Höhe bis 3,4 m als Grenzgarage errichtet werden können: da sich die Festsetzung auf die Bayerische Bauordnung bezieht, dürften sonst lediglich Garagen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,0 m an die Grenze gebaut werden. Höhere Garagen müssten Abstandsflächen einhalten.

Der Hinweis 2.5.2 Bauzwang wird dahingehend korrigiert, dass einheitlich ein Bauzwang von 8 Jahren gilt. Dies ist in den bisher verkauften Grundstücken in den Notarverträgen so festgehalten.



3.2 Räumliche und strukturelle Situation

Überplante Grundstücke und Teilflächen (TF) von Grundstücken:

Änderungsbereich:	Flurnummer:
Db1-1	220/1, 220/10, 220/9
Db1-2	Flurnummer 220/12-18
Db1-3	Flurnummer 220/31

Der Änderungsbereich Db1-1 mit dem geplanten Dörflichen Wohngebiet liegt an der Staatsstraße 2136. Gegenüber liegt das Schulgelände (Grundschule mit Mehrzweckhalle und Kindergarten), nördlich das Heizwerk (Biomasse), welches das Wohngebiet Marteräcker mit Nahwärme versorgt. Im Südwesten schließt sich der Ortskern von Patersdorf an.

Östlich erstreckt sich das Wohngebiet Marteräcker. Städtebaulich wird so eine dichtere und intensivere Bebauung und Nutzung in dem Ortskern zugewandten Teil des Baugebietes entwickelt, während eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern den Übergang zur freien Landschaft im Osten und Nordosten ausbildet.

Das Gelände des Baugebietes fällt von der Staatsstraße im Westen zunächst leicht, dann immer steiler in Richtung Nordosten ab. Der Änderungsbereich liegt in einem stark geneigten Bereich, in dem die Erschließung zudem an der höchsten Seite des Grundstücks vorgesehen ist. Gebäude, Zuwegungen und Stellplätze müssen so in den abfallenden Hang hinein errichtet werden.

Der Änderungsbereich Db1-3 mit dem Regenrückhaltebecken liegt am tiefsten Punkt des Baugebietes an der Nordöstlichen Grenze.

3.3 Planungsrechtliche Situation

3.3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist im gesamten Baugebiet Marteräcker ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorgenommene Gebietsänderung eines Teilbereichs in ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) wird in der Darstellung des Flächennutzungsplans angepasst. Dies soll im Zuge der aktuell laufenden Digitalisierung und Neuaufstellung des Flächennutzungsplans geschehen.

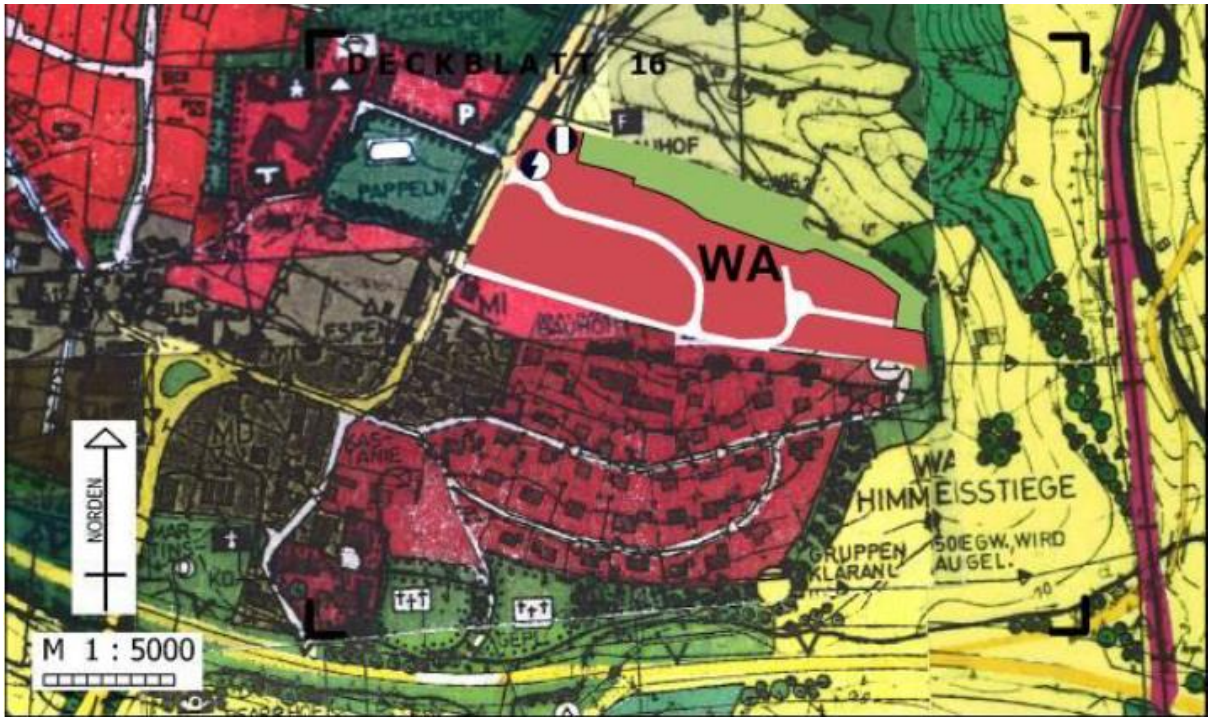


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Patersdorf

3.3.2 Bebauungspläne

Der Urplan des Bebauungsplans ist am 01.12.2023 rechtskräftig geworden. Es wurden seitdem noch keine Änderungen vorgenommen.

3.3.3 kommunale Stellplatzsatzung

Die Gemeinde Patersdorf hat die Einführung einer Satzung zur Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge beschlossen (Beschluss am 24.07.2025, Inkrafttreten am 01.10.2025)

Inhalt:

Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Auszug aus der ab dem 01.10.2025 gültige Anlage zur GaStellIV:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.	Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze	–
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m² NUF ¹⁾	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75



3.4 Erläuterung der Planung

3.4.1 Änderungsbereich Db1-1

Für das Grundstück Flur-Nr. 220/9 (Parzelle Nr. 9) besteht eine konkrete Möglichkeit zur Ansiedlung einer Zahnarztpraxis. Angesichts des erheblichen Fachärztemangels im ländlichen Raum sieht die Gemeinde darin eine wichtige Chance zur Sicherung der medizinischen Grundversorgung und beabsichtigt daher, das Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanänderung gezielt zu unterstützen.

Für die Parzellen 1 und 10 sieht der ursprüngliche Bebauungsplan bereits eine vom übrigen Baugebiet abweichende Wohnform mit Mehrfamilienhäusern von bis zu acht Wohneinheiten pro Grundstück vor. Zur Förderung der Innenentwicklung und Belegung des ortskernnahen Bereichs beabsichtigt die Gemeinde, in diesem Teil des Baugebiets neben dem Wohnen auch eine maßvolle Nutzung durch Büroräume, zusätzliche Arztpraxen oder nicht störendes Kleingewerbe zu ermöglichen.

Der überwiegende Anteil der Einwohner von Patersdorf pendelt zum Arbeitsort außerhalb der Gemeinde. Die Möglichkeit zu Wohnen und Arbeiten vor Ort mindert nicht zuletzt den Pendlerüberschuss in Patersdorf.

Die beschriebenen Maßnahmen fördern die Attraktivität als Wohnort insgesamt und wirken den aktuellen demografischen Tendenzen (Rückgang und Überalterung der Bevölkerung im ländlichen Raum) entgegen.

Änderung des Gebietstyps von Allgemeines Wohngebiet in ein dörfliches Wohngebiet MDW (vgl. Abbildung 2):

Eine reine Arztpraxis ohne mindestens 50 % Wohnnutzung innerhalb des Gebäudes ist im Allgemeinen Wohngebiet baurechtlich nicht zulässig. Durch die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebiets soll in dem Bereich der Parzellen 1, 9 und 10 ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten im Dorf ermöglicht werden.

Weitere Anpassungen der Festsetzungen – hinsichtlich der geänderten Nutzung:

- Erhöhung Maß der Baulichen Nutzung: Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 auf 0,8 - um verdichtete Bebauung zu ermöglichen und ein erhöhtes Maß an Verkehrsflächen und Kundenstellplätze zu ermöglichen
- Großzügigere Baufenster: gesamtes Grundstück bis auf 3 m Abstand zu Grundstücksgrenzen - Ermöglichung einer flexibleren, an die Nutzung angepasste Gestaltung
- Keine Baugrenzen für Nebenanlagen für eine freiere Gestaltung der Anlagen – es gelten die gesetzlichen Abstandsregeln

Schallschutzmaßnahmen an Parzellen 1 und 10

Für die Baugrundstücke mit den Flurstücknummern 1 und 10 gelten weiterhin die Schallschutzanforderungen gemäß der ursprünglichen Gebietseinstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Für die Parzellen 1 und 10 wurden im Urplan Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm gemäß der Gebietseinstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch die Umwidmung in ein dörfliches Mischgebiet (MDW) gelten grundsätzlich höhere Richtwerte für Verkehrslärm, sodass die bisherigen Maßnahmen formal nicht mehr erforderlich wären.



obwohl mit der Umwidmung in ein dörfliches Mischgebiet (MDW) höhere Immissionsrichtwerte für Verkehrslärm zulässig wären, beabsichtigt die Gemeinde bewusst, die bisher festgesetzten Schallschutzmaßnahmen (gemäß WA-Einstufung) für die Parzellen 1 und 10 beizubehalten.

Die Maßnahme dient dem vorsorgenden Immissionsschutz, insbesondere zum Schutz empfindlicher Nutzungen wie Wohnen, die weiterhin im MDW zulässig sind.

Das Lärmgutachten von IFB Eigenschenk GmbH vom 13.03.2023 wird noch als ausreichend aktuell erachtet und bedarf keiner Überarbeitung.



Erläuterung Gebietstyp Dörfliches Wohngebiet (MDW)

Ein dörfliches Wohngebiet ist ein spezieller Gebietstyp, der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt ist und primär dem Wohnen dient, aber auch die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht. Es ist eine Ergänzung zum bestehenden § 5 der BauNVO, der das Dorfgebiet regelt.

Merkmale des dörflichen Wohngebiets:

Wohnen: Der Hauptzweck ist das Wohnen, ähnlich wie in anderen Wohngebieten.

Nebenerwerbsstellen: Es können land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen untergebracht werden.

Nicht wesentlich störendes Gewerbe: Auch Gewerbebetriebe, die keine erheblichen Belästigungen verursachen, sind zulässig.

Nutzungsmischung: Die verschiedenen Nutzungen müssen nicht gleichgewichtig sein, was bedeutet, dass eine Nutzung überwiegen kann.

Unterscheidung zum Dorfgebiet: Während im Dorfgebiet landwirtschaftliche Betriebe und Wohnen gleichberechtigt sind, haben im dörflichen Wohngebiet die Wohnnutzung und die Unterbringung von Nebenerwerbsstellen Vorrang.

Zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben und zugehörige Wohnungen
- Kleinsiedlungen
- Anlagen für örtliche Verwaltungen, kulturelle und soziale Zwecke
- Ausnahmsweise können auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Abgrenzung zum Dorfgebiet:

- Im Dorfgebiet sind landwirtschaftliche Betriebe mit Wohnungen allgemein zulässig, während im dörflichen Wohngebiet diese nur ausnahmsweise zugelassen sind.
- Das dörfliche Wohngebiet soll eine weniger intensive Nutzung als das Dorfgebiet ermöglichen, wobei die Wohnnutzung im Vordergrund steht.

Bedeutung:

- Das dörfliche Wohngebiet soll die Innenentwicklung in ländlichen Räumen fördern und eine maßvolle Nutzung ermöglichen.
- Es soll dazu beitragen, dass Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum besser miteinander vereinbar sind

Abbildung 2: Erläuterung Gebietstyp Dörfliches Wohngebiet



3.4.2 Änderungsbereich Db1-2

Im Änderungsbereich Db1-2 handelt es sich um Hanggrundstücke mit extremen Höhenunterschieden von bis zu 7 m innerhalb eines Baugrundstücks. Das Gelände fällt hierbei vom Niveau der Erschließungsstraße nach Nordosten bis Osten hin ab. Gleichzeitig ist hier die Erschließung von der höchsten Seite des Grundstücks geplant.

In der praktischen Umsetzung hat sich herausgestellt, dass bestehende Festsetzungen zu Geländeänderungen sowie zu den Wandhöhen der Garagen talseitig auf diesen Grundstücken nicht eingehalten werden können. Sie sollen daher angepasst werden: Notwendig bei Garagen auf den betroffenen Grundstücken sind talseitig Wandhöhen von bis zu 5 m zulässig sein. Dies eröffnet auch die Möglichkeit, die Gebäude zweigeschoßig in Hangbauweise zu errichten und talseitig Lager- oder Heizungsräume einzurichten.

Außerdem soll ermöglicht werden, dass die Gebäude durch eine geänderte Zufahrtsanordnung weniger weit in das abfallende Gelände hinein verschoben werden müssen (vgl. Beispiel in Abbildung 3).

Die Baufenster für Hauptgebäude und Garagen werden hierfür angepasst. Der Abstand der Baufenster für Garagen zur Erschließungsstraße wird gegenüber dem Urplan auf 1 m verringert. Die Tiefe des Baufensters für Garagen wird durch Planzeichen auf 16 m, um überlange Zufahrten zu vermeiden.

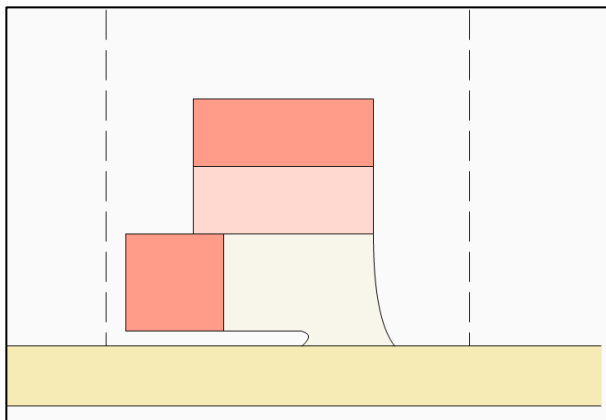


Abbildung 3: mögliche Anordnung von Gebäude und Garage auf von der Zufahrtsstraße steil abfallenden Grundstücken, durch die notwendige Geländeänderungen minimiert werden können

Der Standort soll innerhalb der festgesetzten Fläche über die ganze Breite des Grundstücks frei gewählt werden können. Um jedoch einen Einmauerungseffekt zu vermeiden, wird die max. Länge der Grenzgebäude und grenznahen Gebäude entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen auf 9 m begrenzt.

um überhohe Garagen zu verhindern wird für die Nebengebäude mit geneigten Dächern die Dachneigung explizit auf 12°-30° festgesetzt.



3.4.3 Änderungsbereich Db1-3

Im Änderungsbereich Db 1-3 sieht der Urplan ein Regenrückhaltebecken innerhalb der baurechtlichen Ausgleichsfläche vor. Für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme ist bei der Ausgestaltung des Beckens ein hohes Maß an Naturnähe erforderlich. Im Zuge der technischen Planung hat sich herausgestellt, dass bei den erforderlichen Rückhaltevolumen angesichts der zu Verfügung stehenden Fläche die Anforderungen an die naturnahe Gestaltung nicht erfüllt werden können.

Außerdem wurde im unmittelbaren Anschluss an das Regenrückhaltebecken zwischenzeitlich eine Transformatorenstation errichtet, welche ebenfalls innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche liegt.

Die Ausgleichsmaßnahme soll daher im vorliegenden Deckblatt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde neu geregelt werden. Die durch technische Infrastruktur überplante Flächenanteil soll aus der Ausgleichsfläche herausgenommen werden. Der ermittelte Kompensationsbedarf soll vom kommunalen Ökokonto Zuckenried abgebucht werden.

Anstelle der Ausgleichsfläche wird der Änderungsbereich zeichnerisch und textlich in das Wohngebiet (WA) einbezogen. Regenrückhaltebecken und Transformatorenstation gelten als technische Infrastruktur innerhalb eines übergeordneten Baugebiets.



4 Umweltbericht

4.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 1 möchte die Gemeinde den Bebauungsplan in drei Bereichen an die aktuellen Erfordernisse anpassen.

Im Änderungsbereich Db1-1 ist eine Umnutzung eines WA zum MDW geplant. Es werden ausschließlich bereits als Baugebiet festgesetzte Flächen überplant.

Im Änderungsbereich Db1-2 sind Anpassungen der Festsetzungen zu Geländeveränderungen oder Wandhöhen sowie der Baugrenzen für Garagen geplant. Auch hier werden ausschließlich bereits als Baugebiet festgesetzte Flächen überplant.

Im Änderungsbereich Db1-3 werden Teilbereiche der im Urplan festgesetzten Ausgleichsfläche überplant. Der Ausgleich soll ersatzweise extern erbracht werden.

4.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzten und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Zu berücksichtigen sind **die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen** wie das Baugesetzbuch, das **Naturschutzgesetz** und die **Immissionsschutz-Gesetzgebung**.

Durch das Deckblatt werden keine neuen Siedlungsflächen ausgewiesen. Die geplanten Anpassungen stellen keine für die Landesplanung und Raumordnung relevanten Veränderungen dar.

Das Vorhaben ist vollständig aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Zielaussagen aus dem Landschaftsplan sind durch das Deckblatt nicht betroffen.

Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb des "Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald"; eine naturschutzrechtliche Erlaubnis ist nicht erforderlich. Amtlich kartierte Biotope sind nicht direkt vom Vorhaben betroffen.

4.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Untersuchungsraum:

In den Änderungsbereichen Db1-1 und Db 1-2 werden lediglich geringfügige Änderungen an den textlichen Festsetzungen vorgenommen. Die Änderungen ermöglichen keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme oder Versiegelungen. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft zu erwarten.

Im Änderungsbereich Db1-3 werden Teilbereiche der im Urplan festgesetzten Ausgleichsfläche überplant. Hieraus ergeben sich Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft.

Im vorliegenden Umweltbericht werden daher die Auswirkungen untersucht, die sich aus der Planung im Änderungsbereich Db1-3 ergeben.

Ausgangszustand:

Als zu bewertender Ausgangszustand wird dabei der Zustand zugrunde gelegt und bewertet, der im rechtsgültigen Urplan Marteräcker Erweiterung I verbindlich festgesetzt ist. Dies ist:

- Änderungsbereich Db1-1 und Db1-2: Siedlungsbereich (mit Bauparzellen, Privatgärten und Verkehrsflächen)
- Änderungsbereich Db 1-3: Ausgleichsfläche



Zu den Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche im Änderungsbereich Db1-3 finden sich folgende Festsetzungen:

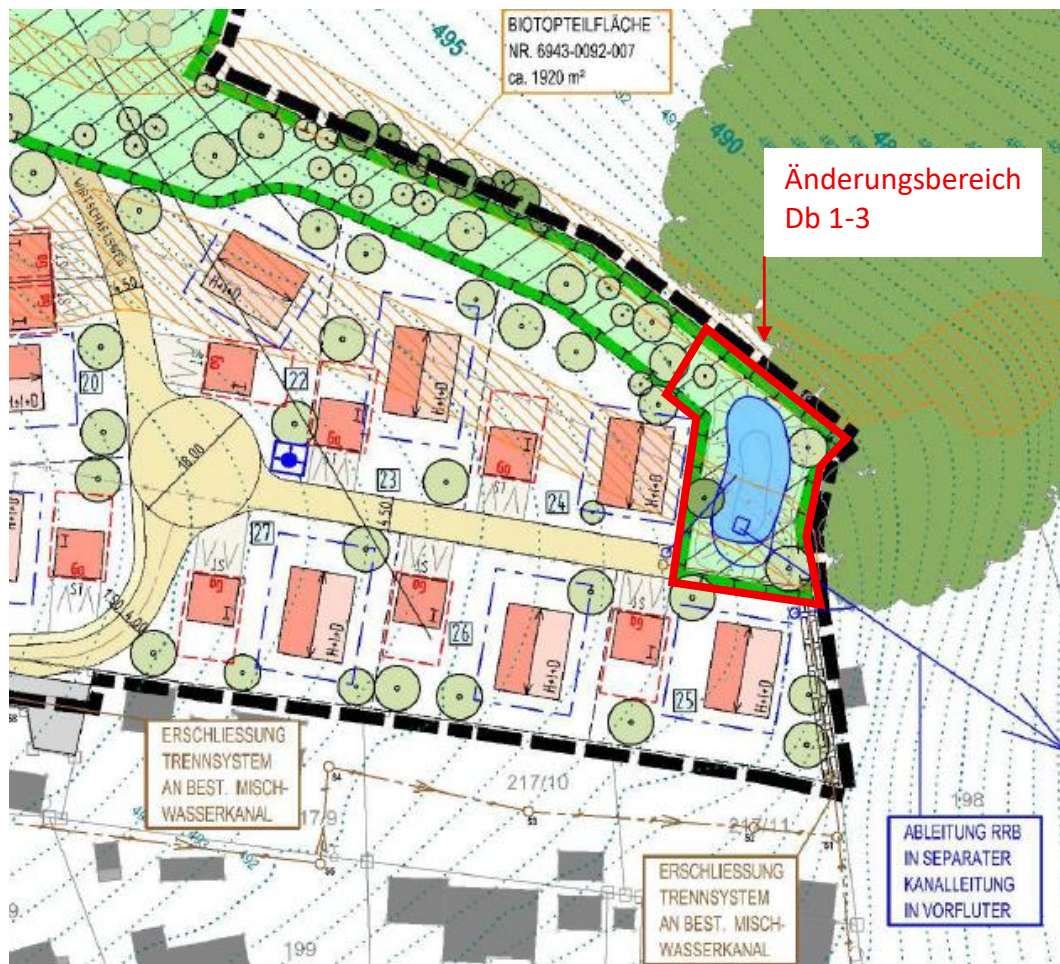


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Urplan des Bebauungsplans mit den Festsetzungen, die den Änderungsbereich Db1-3 betreffen



geplantes Regenrückhaltebecken
Größe nach gesonderter Projektierung

1.5.



ökologische Ausgleichsfläche
Vorbehaltsfläche für Ausgleich der überbauten Biotopflächen

Die Ausgleichsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß dem Plan „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Ausgleich Fauna“ vom 19.04.2023 des Büros Team Umwelt und Landschaft umzusetzen (s. Anhang). Die Unterlagen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Erläuterungsbericht, Karte Habitatpotenzial, Karte Maßnahmen Fauna und Karte Ausgleich Fauna) werden Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Die genannten Maßnahmen zur Vermeidung und die Anlage der CEF-Fläche sind von einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und mittels Kurzberichte zu dokumentieren.

Das noch zu projektierende Regenrückhaltebecken für die Oberflächenwasser ist naturnah zu gestalten und ein Pflegekonzept im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

Abbildung 5: Ausschnitt aus der Planzeichenerläuterung des Urplans



Der Bebauungsplan setzt als Ausgleichsmaßnahmen die Maßnahmen fest, die im Maßnahmenplan der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aufgeführt sind:

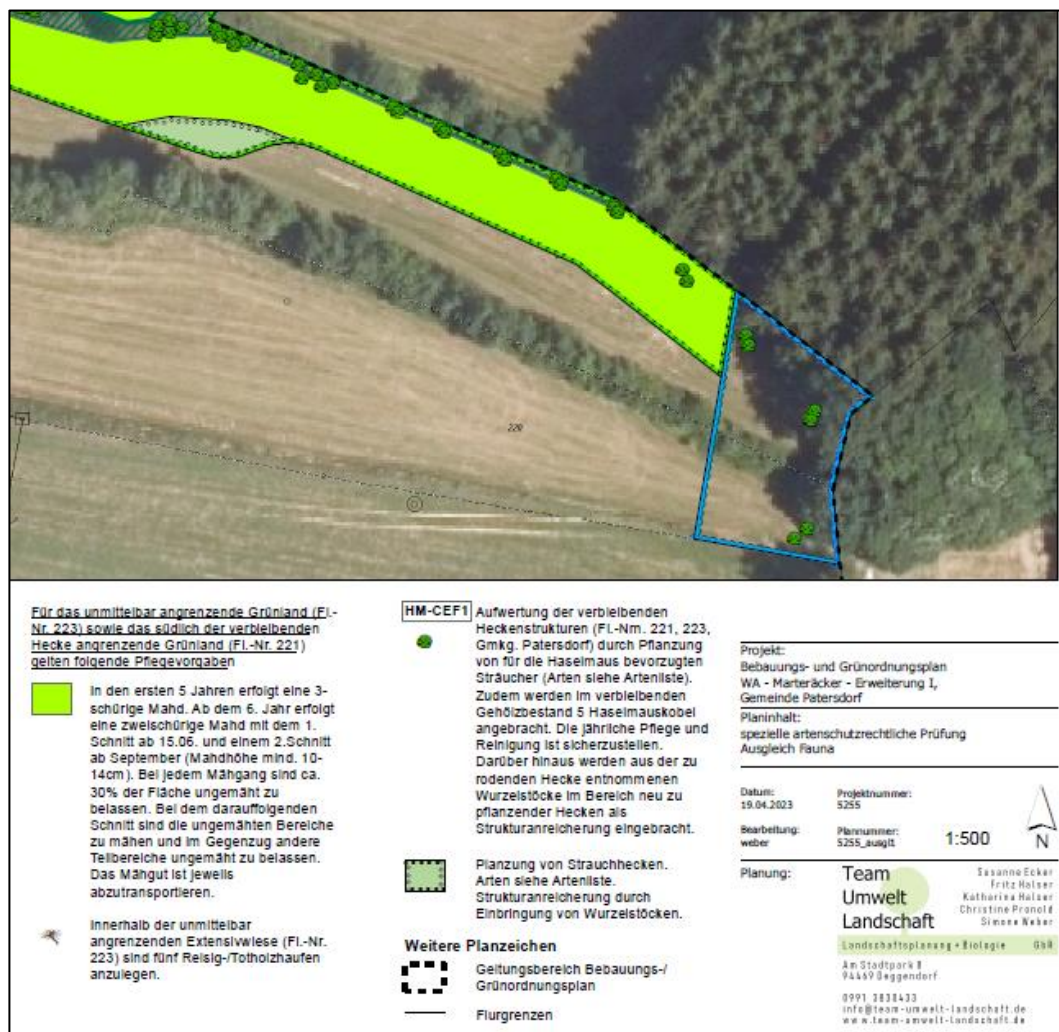


Abbildung 6: Planausschnitt aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Ausgleich Fauna vom Büro Team Umwelt Landschaft, Deggendorf mit Plandatum vom 19.04.2023

Regenrückhaltebecken, Extensivgrünland und Strauchpflanzungen sind derzeit noch nicht realisiert. Wie oben dargelegt, wird jedoch nachfolgend untersucht, welche Auswirkungen durch die Deckblattänderung gegenüber diesem im rechtsgültigen Urplan festgesetzten Zustand zu erwarten sind.



Zusammenfassung – Ausgangszustand und Planung:

Im Urplan festgesetzt:	durch Deckblatt geplante Änderung:
• Regenrückhaltebecken, naturnah zu gestalten und zu pflegen – detailliertere Maßnahmen sind nicht aufgeführt, hierfür wird verwiesen auf ein im Rahmen der Erschließungsplanung zu erstellendes Pflegekonzept	• Regenrückhaltebecken, technisch (anzunehmen sind hier gegenüber einem naturnahen Becken: steilere gleichförmigere, durch Blocksteine befestigte Ufer)
• Etablierung von artenreichem Extensivgrünland	• Überbauung durch Transformatorenstation • befestigte Flächen im Bereich der geschotterten Zufahrt zur Transformatorenstation • intensiver gepflegte Grünflächen
• Pflanzung von Gehölzen	• Pflanzung von Gehölzen

4.3.1 Schutzgut Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Beschreibung:

- unversiegelte, allerdings durch Geländeumformung stark anthropogen beeinflusste Böden (Braunerde) unter Dauerbewuchs (Grünland, einzelne Gehölzgruppen)
- Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild: mittel

Auswirkungen:

Die Planung führt zu zusätzlichen Flächenversiegelungen durch einen erhöhten Anteil an befestigten Flächen (Erhöhung GRZ im Änderungsbereich Db1-1) und zusätzliche Überbauung (Transformationenhaus mit Zufahrt im Änderungsbereich Db1-3). Dadurch kommt es zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen:

Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen versickerungsfähigen Belägen, um die Bodenfunktionen teilweise zu erhalten.

Ergebnis:

Es verbleibt eine Zunahme der Umgestaltung, Verdichtung und Versiegelung von Boden. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung der stark überformten Böden sind in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Boden		
baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
gering	gering	gering



4.3.2 Schutzgut Wasser

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben.

Beschreibung:

- In den Änderungsbereich Db1-1 und Db1-2 sind keine Oberflächengewässer betroffen. Es handelt sich um Gebiete mit hohem, unkritischen Grundwasserflurstand.
 - Im Änderungsbereich Db1-3 ist ein naturnahes künstliches Oberflächengewässer geplant (Regenrückhaltebecken)
- Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild: mittel

Auswirkungen:

Die Planung führt zu zusätzlichen Flächenversiegelungen durch einen erhöhten Anteil an befestigten Flächen (Erhöhung GRZ im Änderungsbereich Db1-1) und zusätzliche Überbauung (Transformationenhaus mit Zufahrt im Änderungsbereich Db1-3).

im Änderungsbereich Db1-3 wird durch die Änderung statt des naturnahen Oberflächengewässers nun ein künstliches errichtet.

Vermeidungsmaßnahmen:

Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen versickerungsfähigen Belägen, um die die Grundwasserneubildung teilweise zu erhalten.

Ergebnis:

Es verbleibt eine Zunahme der Umgestaltung, Verdichtung und Versiegelung von Boden und damit eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der Geringfügigkeit der Flächeninanspruchnahme sind in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser

baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
gering	gering	gering

4.3.3 Schutzgut Klima und Luftreinheit

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen.

Beschreibung:

- Flächen mit verdichtet bebautem Umfeld mit versiegelten Bodenbereichen.
 - Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
- Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild: gering

Auswirkungen:

Die vorgesehenen Änderungen führen zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf Klima und Luftreinheit. Die kleinklimatisch wirksame Wasserfläche sowie die festgesetzten Gehölzpflanzungen in den Änderungsbereichen bleiben unverändert.



Vermeidungsmaßnahmen:

Es sind keine Vermeidungsmaßnahmen geplant.

Ergebnis:

In Bezug auf dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luftreinheit

baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
gering	gering	gering

4.3.4 Schutzgut Landschaftsbild

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Beschreibung:

- Wohngebiet im Ortsrandbereich mit geplanten Eingrünungsstrukturen und Baumpflanzungen innerhalb des Siedlungsbereichs
 - Keine exponierte Lage
- Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild: gering

Auswirkungen:

Die vorgesehenen Änderungen führen zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und damit die Durchgrünung des Siedlungsgebietes bleibt bestehen. Im Änderungsbereich Db1-3 wird werden optisch weniger ansprechende Strukturen, nämlich ein künstliches Regenrückhaltebecken und ein Transformatorenhäuschen das ursprüngliche geplante natürliche Oberflächengewässer sowie das blütenreiche Grünland ersetzen. Allerdings handelt es sich um hierbei um einen kleinräumigen Bereich mit lediglich eingeschränkter Einsehbarkeit.

Vermeidungsmaßnahmen:

Es sind über die bereits festgesetzten Gehölzpflanzungen hinaus keine Vermeidungsmaßnahmen geplant.

Ergebnis:

In Bezug auf dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild

baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
gering	gering	gering

4.3.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotop sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

Beschreibung:



Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Bayerischer Wald, allerdings außerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes.

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (kartierte Biotope, rechtlich geschützte Biotope treten in den Änderungsbereichen nicht auf.

Die Änderungsbereiche Db1-1 und Db1-2 liegen im Siedlungsbereich und umfassen Wohnnutzung, Hausgärten, Siedlungsstraßen und Grünstreifen.

Der Änderungsbereich Db1-3 war ursprünglich als naturnahes Regenrückhaltebecken festgesetzt. Detailliertere Vorgaben zur Gestaltung und Pflege enthält der Bebauungsplan jedoch nicht.

Naturnahe Gewässer werden in der Regel mit flachen, geschwungenen und strukturreichen Ufern, artenreichem autochthonem Pflanzgut und extensiver Pflege angelegt. Auf der Fläche des bereits errichteten Transformatorenhäuschens war ursprünglich eine Ausgleichsfläche mit artenreichem extensivem Grünland und Pflanzung von Gehölzgruppen vorgesehen.

→ Bewertung der Lebensraumfunktion:

Änderungsbereich	Charakterisierung	Bedeutung als Lebensraum
Db1-1 / Db1-2	Wohnnutzung, Hausgärten, Siedlungsstraßen	gering bis mittel
Db1-3	naturnahes Regenrückhaltebecken, artenreiches Extensivgrünland	hoch (v.a. für Amphibien und Insekten)

Auswirkungen.

In den Änderungsbereichen Db1-1 und Db1-2 führt die geringfügig erhöhte überbaubare Grundfläche zu einer leicht erhöhten Flächeninanspruchnahme. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen, die als Lebensraumstrukturen von Bedeutung sind, bleiben unverändert.

Im Änderungsbereich Db1-3 werde geplante wertvolle Lebensräume (naturnahes Gewässer, artenreiches Extensivgrünland) durch weniger wertvolle Strukturen (naturfernes Gewässer, befestigte Zufahrten, intensiv gepflegte Grünflächen) ersetzt.

Vermeidungsmaßnahmen:

Es sind über die bereits festgesetzten Gehölzpflanzungen hinaus keine Vermeidungsmaßnahmen geplant oder möglich. Der auf dieser Fläche geplante Ausgleich wird daher auf einer externen Fläche erbracht.

Ergebnis:

Insgesamt verbleiben in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Boden		
baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
mittel	mittel	gering

4.3.6 Schutzgut Mensch

Lärm aus MDW:

Im Plangebiet erfolgt eine Umwidmung eines Teilbereichs vom Allgemeinen Wohngebiet (WA) zu einem dörflichen Mischgebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO. Damit verbunden ist eine Anhebung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 von bisher



55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts (WA) auf 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts (MDW). Diese Änderung betrifft insbesondere die Grundstücke mit den Flurstücknummern 2, 3, 8 und 12, die unmittelbar an das bestehende WA angrenzen.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Wohnnutzung im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet wird im Bebauungsplan ein Übergangsbereich (Planzeichen „MDW-Ü“) festgesetzt, in dem ausschließlich nicht erheblich belästigende Dienstleistungsbetriebe zulässig sind. Gewerbliche und handwerkliche Nutzungen mit relevanten Immissionen (z. B. durch Lärm, Geruch oder Verkehr) sind in diesem Bereich ausgeschlossen. Die textliche Festsetzung erfolgt gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und dient der Sicherung des Gebietserhaltungsanspruchs des angrenzenden WA.

Die Begrenzung der potenziell emittierenden Nutzungen im Übergangsbereich stellt sicher, dass die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an den Immissionsorten im WA eingehalten werden können. Gesundheitsgefährdende oder erheblich belästigende Auswirkungen sind bei Einhaltung der Festsetzungen nicht zu erwarten.

Verkehrslärm:

Für die Parzellen 1 und 10 wurden im bisherigen Bebauungsplanentwurf Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm gemäß der Gebietseinstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (vgl. Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen). Durch die Umwidmung in ein dörfliches Mischgebiet (MDW) gelten nun grundsätzlich höhere Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV.

Die Beibehaltung der bisher festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ist aus immissionschutzfachlicher Sicht bei MDW-Nutzung nicht zwingend erforderlich, wird jedoch aus Gründen des vorsorgenden Gesundheitsschutzes aufrechterhalten. Dies entspricht auch der Einschätzung der unteren Immissionsschutzbehörde, wonach eine Reduzierung der Maßnahmen theoretisch möglich, aber nicht zwingend geboten ist.

Die Festsetzungen gewährleisten somit weiterhin einen über das rechtlich erforderliche Maß hinausgehenden Schutz der künftigen Nutzungen und sind aus umweltfachlicher Sicht positiv zu bewerten.

Ergebnis:

Aufgrund der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzung des Übergangsbereiches) ist eine gesundheitsrelevante Beeinträchtigung der Wohnnutzung im WA bei Umsetzung der Änderungen nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch		
baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
gering	gering	mittel

4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

4.3.8 Wechselwirkungen

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind die gegenseitigen Abhängigkeiten der einzelnen Schutzgüter zu berücksichtigen, soweit diese innerhalb der räumlichen Funktionszusammenhänge für die Planung relevant sind.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen im Wesentlichen zwischen den Arten und Biotopen sowie den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima.

Methodik:



Für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Urplan wurde die flächenhafte Bewertung nach dem alten Leitfaden zur Eingriffsregelung, Stand 2003, angewandt.

Das Ausgleichserfordernis für das vorliegende Deckblatt soll aus dem Ökokonto der Gemeinde Patersdorf abgebucht werden. Das Ökokonto wurde nach dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der Neuauflage vom Dez. 2021 bewertet.

Das durch das Deckblatt entstehende Ausgleichserfordernis wird daher ebenfalls nach der Bewertungsmethodik des Leitfadens, Stand 2021, ermittelt.

Einwertung des Ausgangszustandes:

Als Ausgangszustand werden die Biotop- und Nutzungstypen zugrunde gelegt, deren Etablierung im Urplan rechtswirksam festgesetzt ist (vgl. Abbildung 8). Dies sind:

- bedingt naturnahes, temporäres Stillgewässer als Regenrückhaltebecken (Code nach Biotopwertliste: S132)
- in den Bereichen um das Stillgewässer: artenreiches Extensivgrünland (G214)

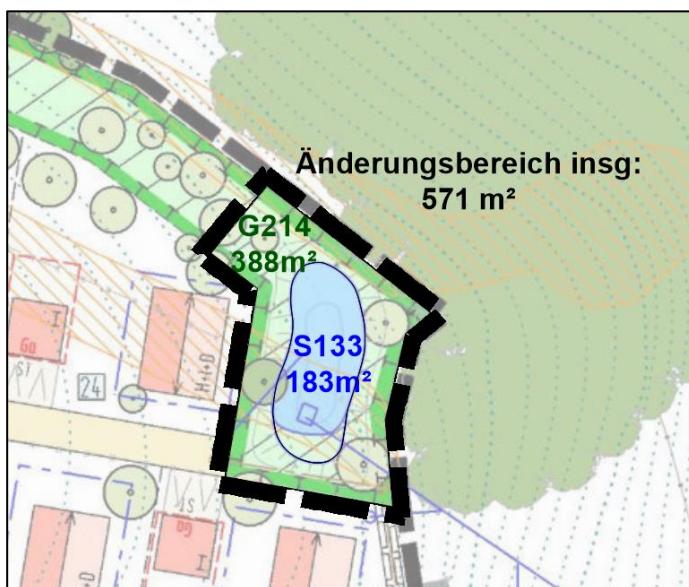


Abbildung 8: Im Urplan festgesetzter Zielzustand der Ausgleichsmaßnahme im Änderungsbereich Db1-3 mit Eintragung der Flächengrößen

Beeinträchtigungsfaktor:

Durch die geplante Errichtung des Regenrückhaltebeckens sowie die erfolgte Errichtung des Umspanngebäudes entstehen künstlich angelegte Bauwerke mit großflächigen Befestigungen mit geringer Wertigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Angesichts des hohen naturschutzfachlichen Wertes der ursprünglich geplanten Ausgleichsfläche wird ein Beeinträchtigungsfaktor von 1 angesetzt.



Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Biotop- / Nutzungstypen	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere		
	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor GRZ	Ausgleichs- bedarf (WP)
S133	322	13	1	4.186
G214	249	12	1	2.988
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten (WP)				7.174

Ausgleich:

Der errechnete Ausgleichsbedarf wird durch Abbuchung vom kommunalen Ökokonto Zuckernried auf Flurnr. 321 der Gemarkung Patersdorf erbracht.

Die Lage der Ausgleichsfläche sowie die Ausgleichsmaßnahmen sind detailliert auf dem Abbuchungsplan dargestellt, der als Bestandteil dieses Bebauungsplans im Anhang unter 5.1 aufgeführt ist.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Planung wurde geprüft, ob für die Errichtung der anlassgebenden Nutzungen – Zahnarztpraxis, weitere Arztpraxen sowie Büroräume – alternative Standorte im Ortsbereich von Patersdorf zur Verfügung stehen. Hierzu erfolgte eine Untersuchung potenziell geeigneter Flächen, insbesondere vorhandener Baulücken und Leerstände innerhalb des Siedlungsgebiets.

Die Prüfung ergab, dass zwar einzelne Grundstücke und Gebäude grundsätzlich geeignet erschienen, diese jedoch nicht käuflich zu erwerben waren.

Somit standen im Ortsbereich keine realisierbaren Alternativstandorte zur Verfügung, so dass die geplante Standortwahl als einzig umsetzbare Option einzustufen ist.

4.6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird das Regelverfahren nach dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der Neuauflage vom Dez. 2021 angewandt.

Die **Beurteilung der Umweltauswirkungen** erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Dabei werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren wie folgt unterschieden:

➤ Baubedingte Auswirkungen:

Vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse (temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustraße und Abstellflächen; Lärm, Staub u. Erschütterungen durch Baustellenfahrzeuge; Unfälle während der Bauarbeiten durch z.B. Leckagen von Tanks oder Verkehrsunfälle mit Baustellenfahrzeugen)

➤ Anlagebedingte Auswirkungen:

Dauerhafte Auswirkungen (durch Flächenumwandlung, Bodenverdichtung und -versiegelung, Zerschneidung von Lebensraumgefügen)



➤ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Wirkfaktoren, die durch den Betrieb der Anlage entstehen (Lärm, Erschütterung, Emissionen, Elektromagnetische Felder, Unfälle im Betrieb, Pflegemaßnahmen wie Unkrautbeseitigung, Gehölzarbeiten)

Grundlagen:

Für die im Bereich enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Grundlagen ausgewertet und berücksichtigt:

- Urplan des Bebauungsplans vom 16.11.2023
- Technische Planung des Regenrückhaltebeckens gemäß Entwurfsplan des IB Schanderl, Teisnach, Stand: 10.10.2023
- Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz
- Biotopkartierung Bayern Flachland des Bayerischen Landesamt für Umweltschutz
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Patersdorf

Zurückgegriffen wurde ferner auf Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (BayernAtlas Plus) sowie des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIN-Web).

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

4.7 Allgemein verständlich Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 1 möchte die Gemeinde den Bebauungsplan in drei Bereichen an die aktuellen Erfordernisse anpassen.

Im Änderungsbereich Db1-1 ist eine Umnutzung eines WA zum MDW geplant. Es werden ausschließlich bereits als Baugebiet festgesetzte Flächen überplant. **Relevante umweltbezogene Auswirkungen** ergeben sich **lediglich** auf das **Schutzgut Mensch**, da mit der Änderung eine **Anhebung** der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 **um 5dB** verbunden ist.

Zur **Vermeidung nachteiliger Auswirkungen** auf die Wohnnutzung im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet wird im Bebauungsplan ein Übergangsbereich (Planzeichen „MDW-Ü“) festgesetzt, in dem ausschließlich nicht erheblich belastende Dienstleistungsbetriebe zulässig sind.

Die Begrenzung der potenziell emittierenden Nutzungen im Übergangsbereich stellt sicher, dass die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an den Immissionsorten im WA eingehalten werden können. **Gesundheitsgefährdende oder erheblich belastende Auswirkungen** sind bei Einhaltung der Festsetzungen **nicht zu erwarten**.

Im Änderungsbereich Db1-2 sind Anpassungen der Festsetzungen zu Geländeveränderungen oder Wandhöhen sowie der Baugrenzen für Garagen geplant. Auch hier werden ausschließlich bereits als Baugebiet festgesetzte Flächen überplant. Es ergeben sich hieraus **keine relevanten umweltbezogenen Auswirkungen**.

Im Änderungsbereich Db1-3 werden Teilbereiche der im Urplan festgesetzten Ausgleichsfläche überplant. Statt eines ursprünglich konzipierten naturnahen Regenrückhaltebeckens muss, um die gegebenen Anforderungen an die Regenrückhaltung zu erfüllen, ein technisches Becken erstellt werden. Außerdem wurde ein Teilbereich der Ausgleichsfläche mit einem Transformatorenhäuschen überbaut. Da die Ausgleichsmaßnahmen im Änderungsbereich nicht mehr umsetzbar sind, wird der Ausgleich ersatzweise extern erbracht auf der kommunalen Ökokontofläche in Zuckenried.



5 Anhang

5.1 Abbuchungsplan Ökokonto Zuckenried