

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

VORENTWURF
zur frühzeitigen Beteiligung
(§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
Stand 04.09.2025



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	4
2	Bebauungsplan mit Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweisen.....	5
2.1	Planzeichnung.....	5
2.2	Planzeichen als Festsetzung	6
2.3	Planzeichen als Hinweise	7
2.4	Textliche Festsetzungen	7
2.5	Hinweise	12
3	Begründung.....	13
3.1	Ziel und Zweck der Planung	13
3.2	Räumliche und strukturelle Situation	14
3.3	Planungsrechtliche Situation	14
3.4	Erläuterung der Planung	16
4	Umweltbericht.....	20
4.1	Eingriffsregelung für Änderungsbereich Db1-3	20

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Patersdorf	15
Abbildung 2: Erläuterung Gebietstyp Dörfliches Wohngebiet	17
Abbildung 3: mögliche Anordnung von Gebäude und Garage auf von der Zufahrtsstraße steil abfallenden Grundstücken, durch die notwendige Geländeänderungen minimiert werden können	18
Abbildung 4: Planung Regenrückhaltebecken mit Erschließung und Transformatorenstation im Änderungsbereich Db1-3.....	20
Abbildung 5: Im Urplan festgesetzter Zielzustand der Ausgleichsmaßnahme im Änderungsbereich Db1-3 mit Eintragung der Flächengrößen.....	21

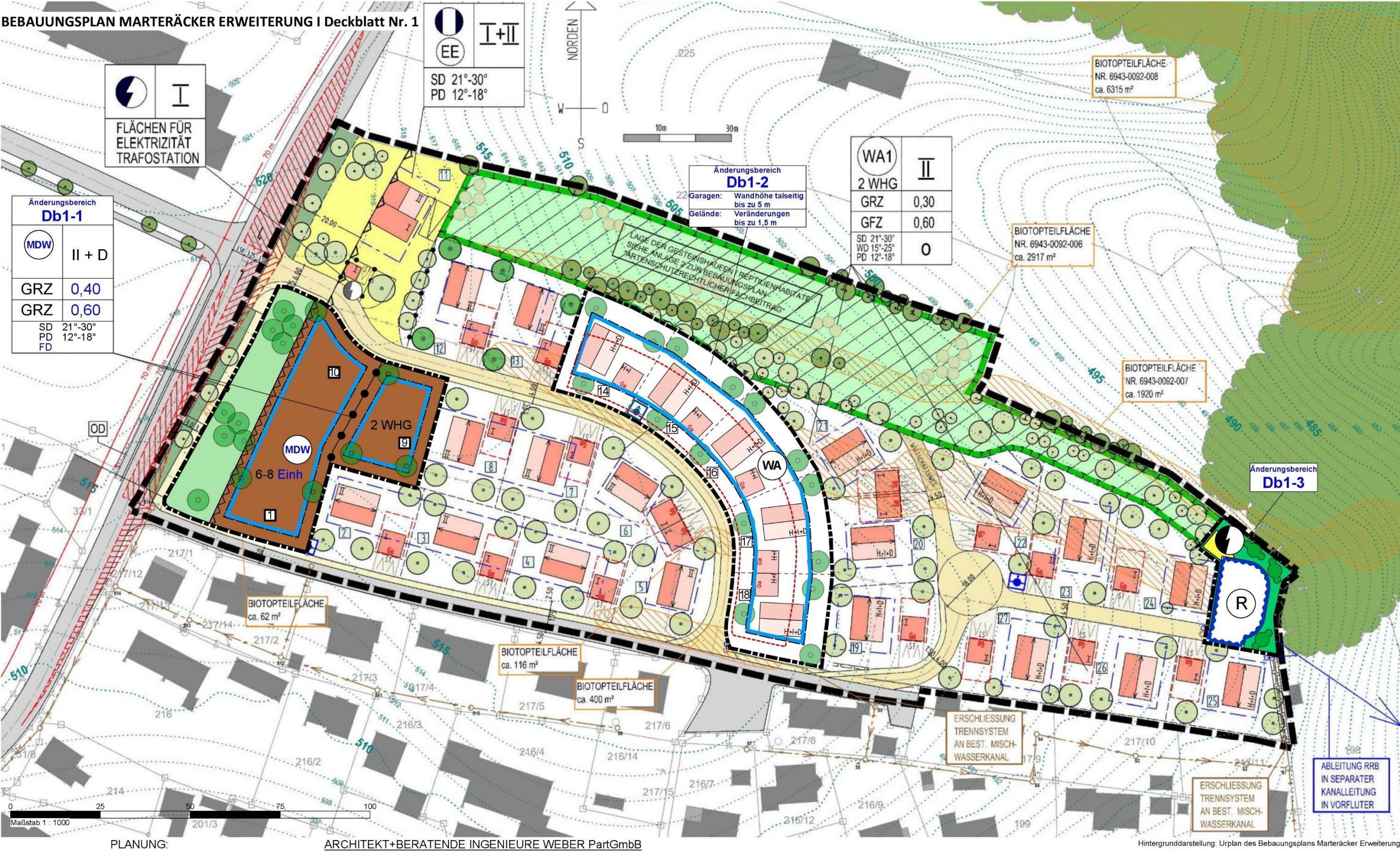


1 Verfahren

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 _____.2025 hat in der Zeit vom _____.2025 bis _____.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 _____.2025 hat in der Zeit vom _____.2025 bis _____.2025 stattgefunden.
4	Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.2025 bis _____.2025 beteiligt.
5	Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____.2025 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.2025 bis _____.2025 öffentlich ausgelegt.
6	Die Gemeinde Patersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____.2025 die Änderung des Bebauungsplans „Marteräcker Erweiterung I“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____.2025 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 am _____.2025 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

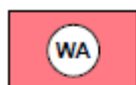




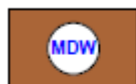
2.2 Planzeichen als Festsetzung

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)

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 (mit Bestimmungslinie gestrichelt)

VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG

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



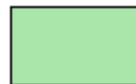
Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität

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 Wasserwirtschaft, 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



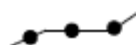
Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
hier: Anbauverbotszone zur Staatsstraße: 20 m ab Fahrbahnrand



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 nachfolgend schwarz gedruckten textlichen Festsetzungen wurden ohne inhaltliche Änderung übernommen.

Die blau gedruckten textlichen Festsetzungen sind gegenüber dem Urplan abweichend.

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

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	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
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) + ausgebaut- tes 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.

Abweichend hiervon sind Garagen innerhalb der durch Planzeichen definierten Flächen zulässig.

2.4.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

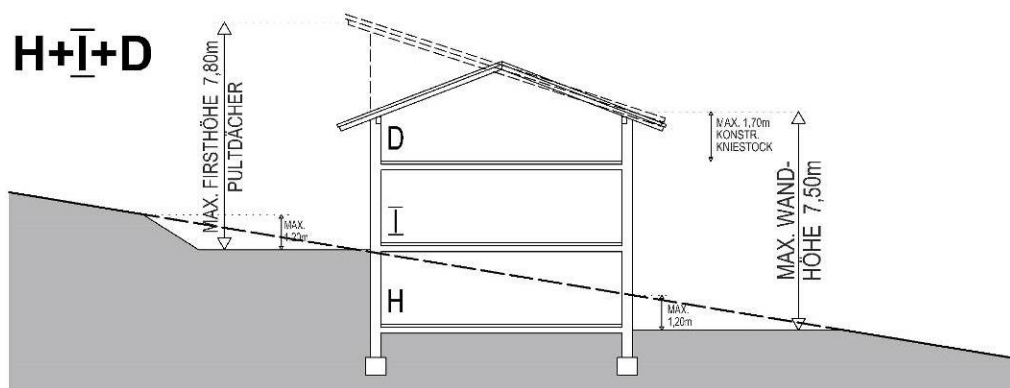
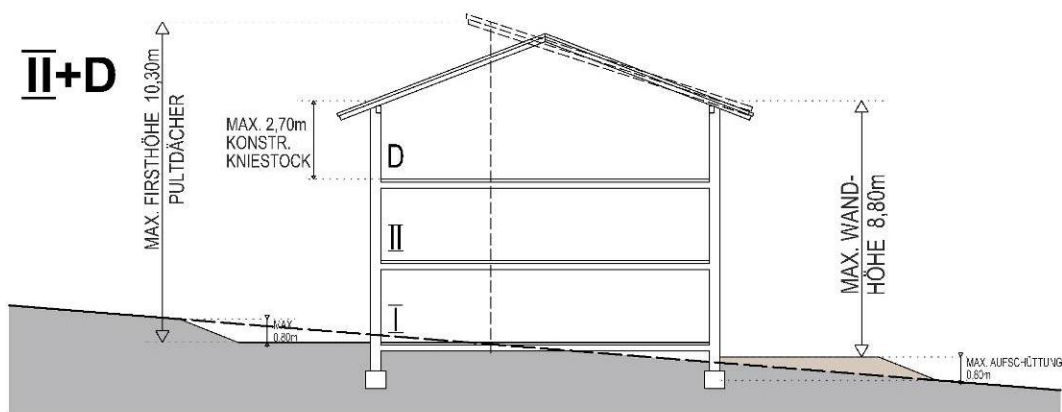
2.4.5.1 Hauptgebäude – Wohngebäude

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:	naturreote / 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 Zwerggiebel mit einer max. Ansichtsbreite von $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerggiebels 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 Pultdächer:	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
Wandhöhe: max. 3,40 m
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 3,20 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 Betonfertigteilm-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 Fuganteil 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 12- 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.

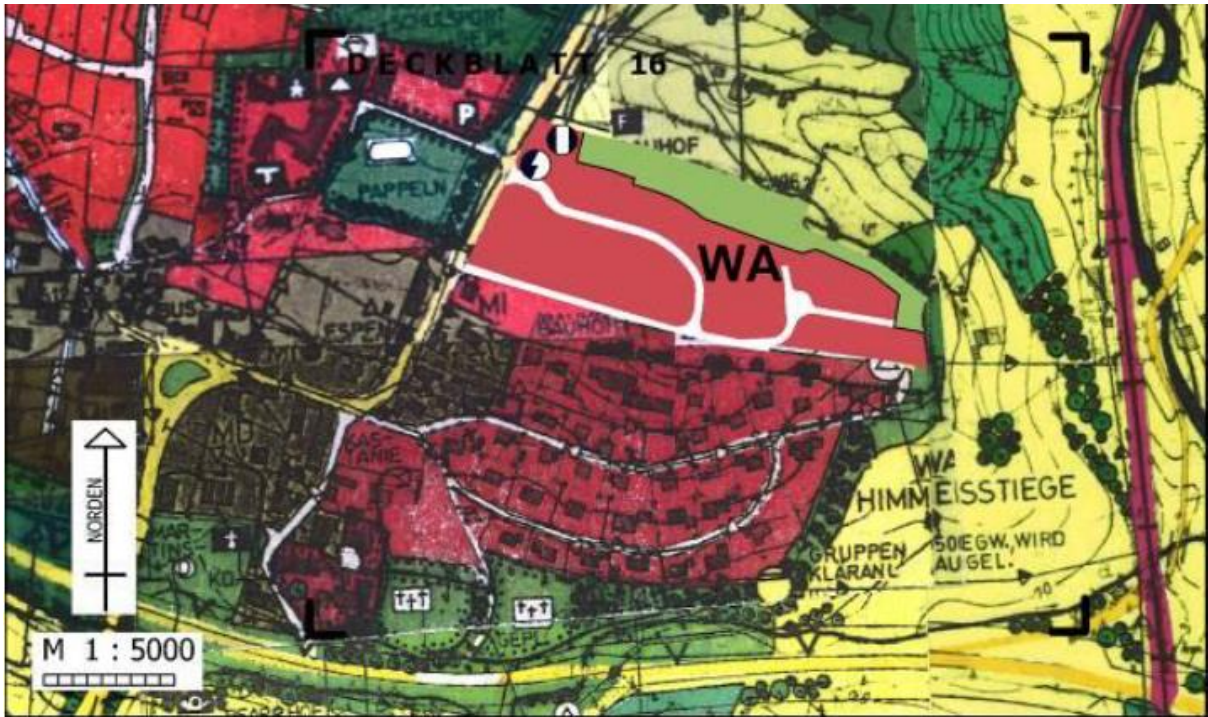


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Patersdorf

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 Allgemeinen 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



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.

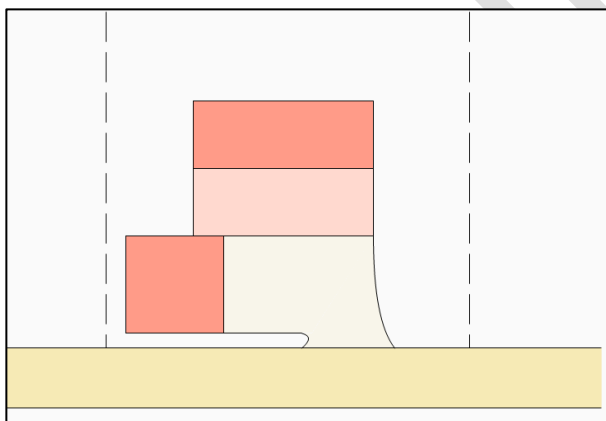


Abbildung 3: mögliche Anordnung von Gebäude und Garage auf von der Zufahrtsstraße steil abfallenden Grundstücken, durch die notwendige Geländeänderungen minimiert werden können



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

Die Untersuchungstiefe sowie Inhalte des Umweltberichtes sollen zum gegenwärtigen Verfahrensstand noch mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

In den Änderungsbereichen Db1-1 und Db 1-2 werden lediglich geringfügige Änderungen an den textlichen Festsetzungen vorgenommen, die keine erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft erwarten lassen. Die Änderungen ermöglichen keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme oder Versiegelungen. In den Änderungsbereichen Db1-1 und Db 1-2 liegt somit kein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.

Im Änderungsbereich Db1-3 werden Teilbereiche der im Urplan festgesetzten Ausgleichsfläche überplant. Der Ausgleich soll ersatzweise extern erbracht werden. Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt im nachfolgenden Kapitel.

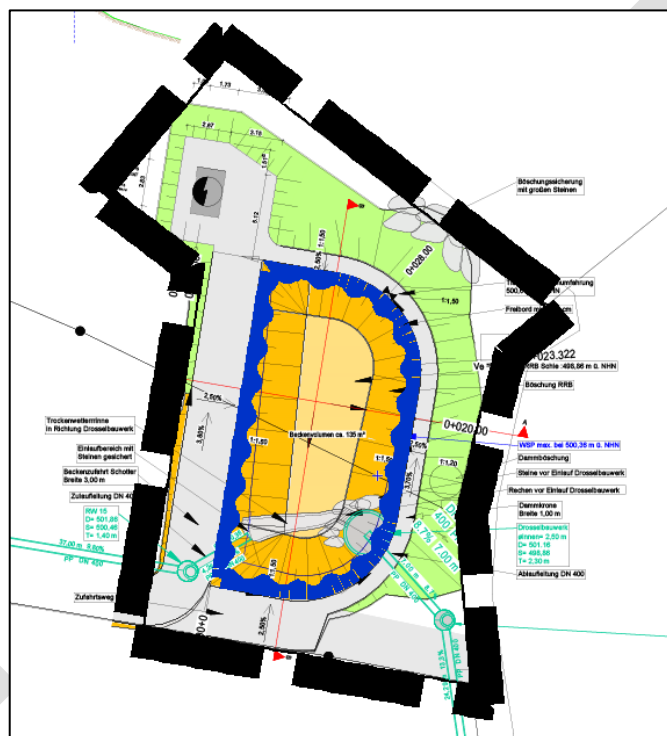


Abbildung 4: Planung Regenrückhaltebecken mit Erschließung und Transformatorstation im Änderungsbereich Db1-3

Ausschnitt aus Entwurfsplan des IB Schanderl, Teisnach, Stand: 10.10.2023

4.1 Eingriffsregelung für Änderungsbereich Db1-3

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 5). Dies sind:



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

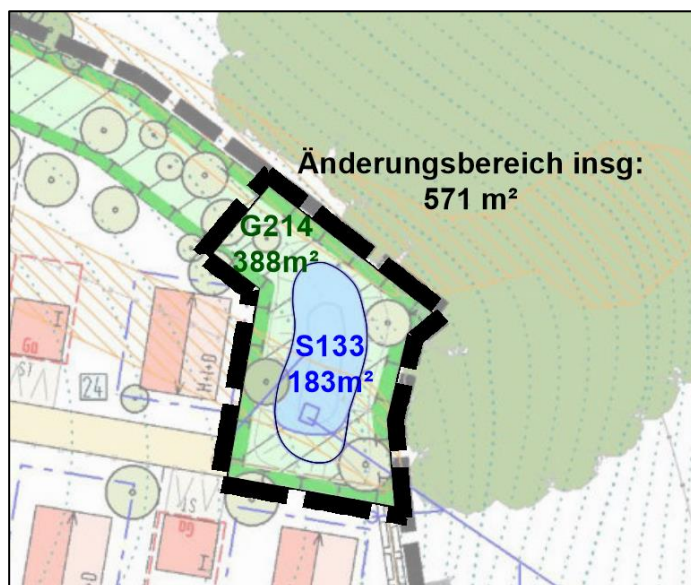


Abbildung 5: Im Urplan festgesetzter Zielzustand der Ausgleichsmaßnahme im Änderungsbereich Db1-3 mit Eintragung der Flächengrößen

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	Ausgleichsbedarf (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.

Zum gegenwärtigen Verfahrensstand wird parallel die Einrichtung des Ökokontos sowie die Abbuchung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.