

Änderung des Bebauungsplans
„Knabenhof“
Deckblatt Nr. 4

Vorentwurf
vom 16.09.2025

Gemeinde Patersdorf
Landkreis Regen

Bebauungsplan mit
integrierter Grünordnung:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 – 10

Dorothea Haas, Dipl.- Ing. + Dipl. Geol.
Landschaftsarchitektin

E.-Schikaneder-Str. 19
94234 Viechtach
Telefon 09942-904097
Email: Haas.Dorothea@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung gem. §9 (8) zum Bebauungsplan „WA Knabenhof“	
	Deckblatt 4.....	4
1.	Rechtsgrundlage	4
2.	Anlass und Zweck der Planung	4
3.	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel und Zweck der Änderung	5
4.	Lage und Bestandssituation	5
4.1.	Räumliche Übersicht und Geltungsbereich	5
4.2.	Derzeitige Nutzung	6
5.	Planungsrechtliche Vorgaben	6
5.1.	Landes- und Regionalplanung	6
5.2.	Vorbereitende Bauleitplanung	7
5.3.	Verbindliche Bauleitplanung	8
5.4.	Denkmalschutz.....	9
5.5.	Naturschutzrecht	10
6.	Planinhalte.....	11
6.1.	Größe und Art der baulichen Nutzung	11
6.2.	Städtebauliche Gesamtkonzeption	11
6.2.1.	Konzept der baulichen Nutzung	11
6.2.2.	Konzept Verkehrserschließung	11
6.2.3.	Konzept der Oberflächenentwässerung	11
6.2.4.	Versorgung	12
6.2.5.	Konzept Grünordnung	12
6.2.6.	Eingriff / Ausgleich	12
7.	Auswirkungen der Planung	13
II.	Festsetzungsplan DB 4	14
III.	Verfahren.....	16

I. Begründung gem. §9 (8) zum Bebauungsplan „WA Knabenhof“ Deckblatt 4.

Vorentwurf vom 16.09.2025

1. Rechtsgrundlage

Die Gemeinde Patersdorf hat am 06.03.2025 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „WA Knabenhof“ mit integrierter Grünordnung durch Deckblatt Nr. 4 zu ändern.

Der Änderung des Bebauungsplans liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die Änderung erfolgt gem. § 13a BauGB.

2. Anlass und Zweck der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Ordnung und Nachverdichtung im WA Knabenhof. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für die zu überplanende Fläche die Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ vor.

Das Baugebiet wurde ursprünglich in den 1960er Jahren als Ferienhaussiedlung entwickelt. Bereits 2002 erfolgte mit Deckblatt Nr. 2 die Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet als Anpassung an die tatsächliche Nutzung.

Das gegenständliche Deckblatt umfasst lediglich das Flurstück 1570, der Geltungsbereich des Deckblatts hat eine Größe von 4.707,7 m².

Im ursprünglichen Bebauungsplan Ferienhausgebiet war auf diesem Flurstück das Rezeptionsgebäude mit Infrastrukturangebot und parkartiger Bepflanzung des Freigeländes festgesetzt. Der Kern des Gebäudes stammt noch aus der Vornutzung als landwirtschaftlicher Betrieb.

Das rechtskräftige DB 2 sieht für das Flurstück eine Bebauung mit drei 2-geschossigen Einfamilienhäusern mit Grundstücksgrößen von ca. 1.500 m² vor. Aufgrund der Topographie ist eine Bebauung des nordwestlichen Baufensters nicht möglich. Die sehr großen Grundstücksgrößen mit zusätzlich großen Höhendifferenzen verhinderten zusätzlich die Realisierung des DB 2.

Mit dem gegenständlichen Deckblatt 4 soll auf dem Grundstück eine Bebauung mit Ferienhäusern bzw. Wohnhäusern ermöglicht werden.

Die Gemeinde Patersdorf möchte durch das Deckblatt dem Eigentümer die Chance zur wirtschaftlichen Nutzung und Entwicklung des Baugrundstücks geben und somit in der Gemeinde das touristische Angebot am vorhandenen Standort erweitern und attraktiven Wohnraum zu schaffen.

3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel und Zweck der Änderung

Im bestehenden Wohngebiet „Knabenhof“ soll durch das Deckblatt Nr. 3 die Bebauung auf einem Flurstück anders positioniert und verdichtet werden. Die geplanten Grundstücksgrößen werden auf das ortsübliche Maß von ca. 700 m² halbiert und so eine weitere Häuserreihe oberhalb der bereits festgesetzten ermöglicht.

Die Gemeinde Patersdorf sieht in Abwägung aller privaten und öffentlichen Interessen die Ausweisung der Fläche als erforderlich an.

4. Lage und Bestandssituation

4.1. Räumliche Übersicht und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten der Gemeinde Patersdorf.

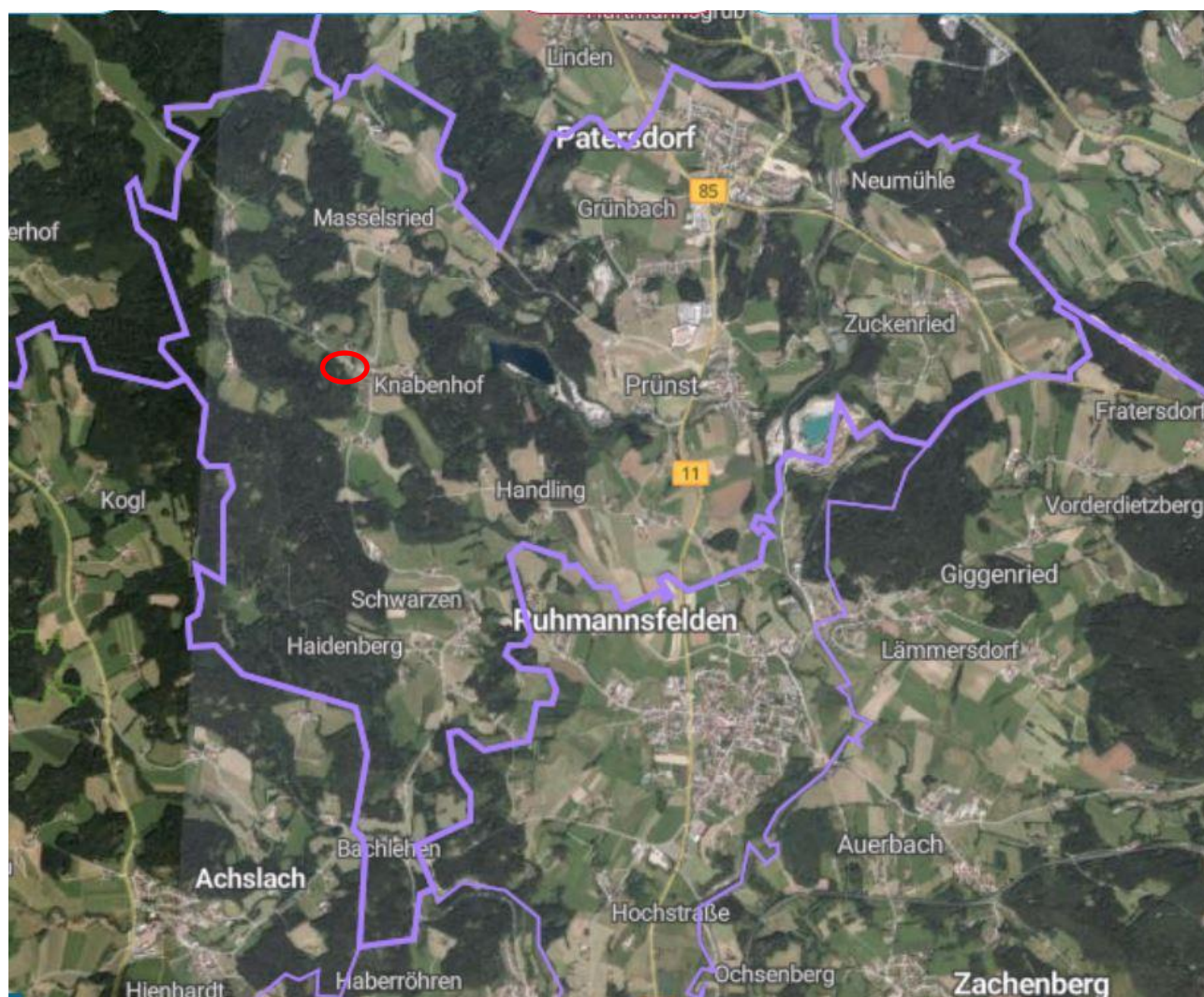


Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas) – maßstablos

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine ca. 0,47 ha große Fläche mit der Flurnummer 1570 der Gemarkung Patersdorf.

4.2. Derzeitige Nutzung

Im Geltungsbereich steht ein Wohnhaus. Der überwiegende Teil der angrenzenden Freiflächen liegt brach, nur der unmittelbare Umgriff wird gepflegt.

Das Flurstück ist durch die Gemeindestraße (Fl. 1282) und eine Erschließungsstraße (Fl. 1570/3) erschlossen.

Im Süden grenzen Wald und Grünland an.

5. Planungsrechtliche Vorgaben

5.1. Landes- und Regionalplanung

Die vorliegende Planung hat unter Berücksichtigung der Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern Stand vom 16.05.2023) und der Regionalplanung stattgefunden.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Verringerung des Flächenverbrauchs sind wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Entwicklung. Der hohe Flächenverbrauch in Bayern rückt das Thema der Innenentwicklung und flächensparenden Bauweise in den Mittelpunkt. Dabei wird es in Zukunft darauf ankommen, noch stärker als bisher, vorrangig die oft voll erschlossenen Baulandpotenziale im Bestand für die weitere Entwicklung in Anspruch zu nehmen. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des LEP.

Die vorliegende Planung sieht ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für Einfamilienhäuser entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) mit Anbindung an bestehende Wohnbebauung als geeignete Siedlungseinheit (angebundene Lage) vor. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Dies entspricht den Zielsetzungen des LEP´s.

5.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor:

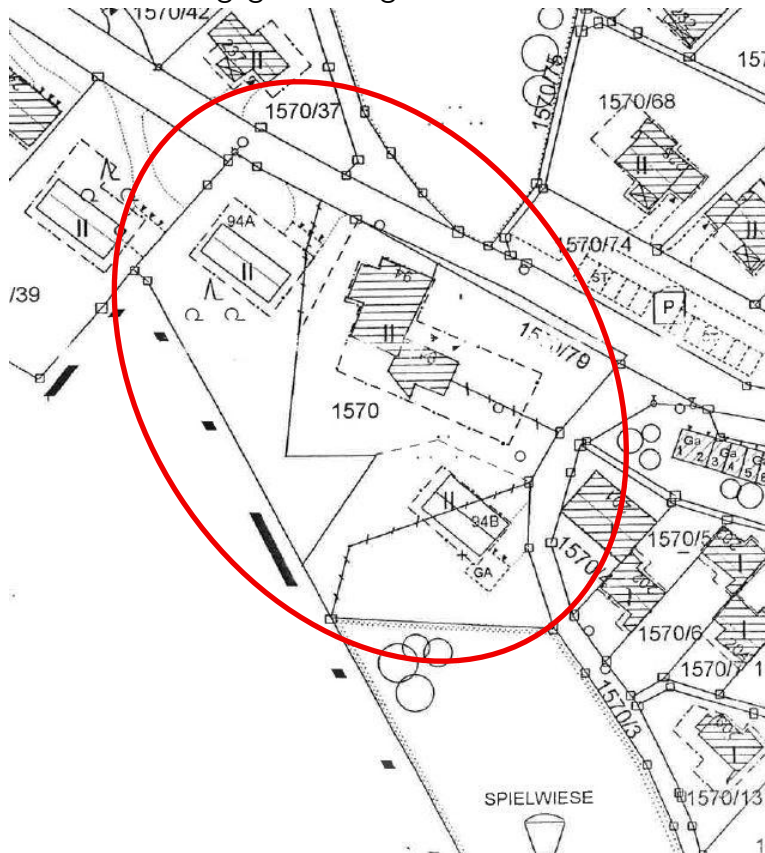


Abb. 3 Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan – maßstablos

5.4. Denkmalschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen, ob im Geltungsbereich bzw. im Nähebereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

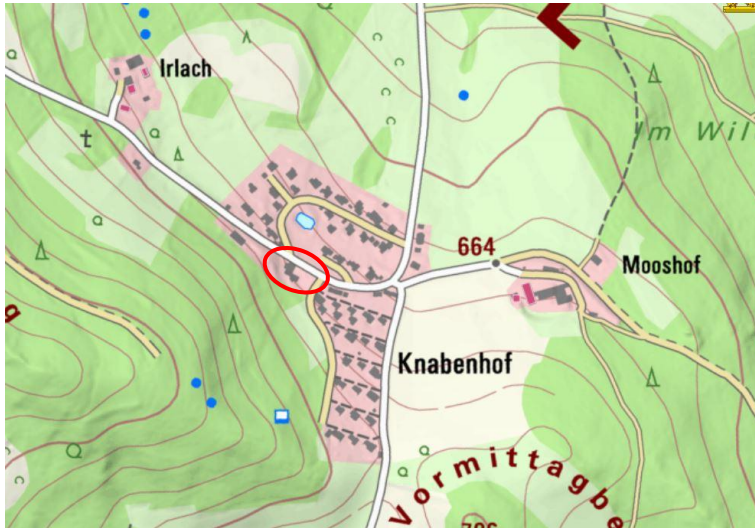


Abb. 4: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom Januar 2025

Im Geltungsbereich bzw. näheren Umfeld sind gemäß Bayerischen Denkmal-Atlas keine Denkmäler in der Denkmalliste eingetragen.

5.5. Naturschutzrecht

Das allgemeine Wohngebiet „Knabenhof“ liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“.

Im oder angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich keine Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, amtlich festgesetzte geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale.

Auf dem Flurstück befindet sich im Westen ein Bereich mit offenem Felsen, der gem. § 30 BNatSchG als zu erhaltende, geschützte Struktur zu berücksichtigen ist.

Die Hecke auf Lesesteinwall entlang der östlichen Grundstücksgrenze unterliegt dem gesetzlichen Schutz des Art. 16 BayNatSchG.

Ein Brunnen ist mit einem Gitter abgedeckt und stellt aktuell eine Todesfalle für Kleintiere dar. Das Wasser wird als Zulauf für den Weiher in der Grünfläche in der Mitte des Ortsteiles Knabenhof genutzt.

Das Flurstück liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Es findet weder eine Nutzungsänderung noch eine Erhöhung der zulässigen Versiegelung statt.

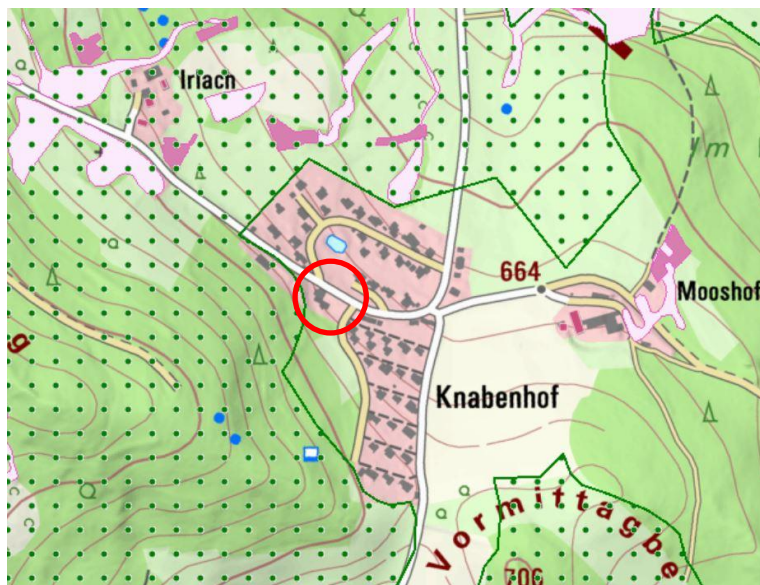


Abb. 5: Darstellung der Schutzgebiete (Auszug aus dem BayernAtlas vom April 2025) – ohne Maßstab

6. Planinhalte

6.1. Größe und Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von ca. 0,47 ha. Die Änderung des Bebauungsplans sieht eine Nachverdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Landschaftselemente auf dem Flurstück vor.

Die GRZ wird auf 0,35 erhöht, weil die mit der T-Linie festgesetzten Landschaftselemente nicht bei der GRZ-Berechnung berücksichtigt werden dürfen.

6.2. Städtebauliche Gesamtkonzeption

6.2.1. Konzept der baulichen Nutzung

Es wird der Bautyp mit 2 Vollgeschossen und den zulässigen Nebenanlagen beibehalten.

Aufgrund der Höhenentwicklung des Baugrundstücks wird die zulässige Wandhöhe auf 7,5 m erhöht.

Es werden zusätzlich auch Pultdächer, die der Hangneigung folgen, zugelassen um die Häuser besser in den Steilhangbereichen in das vorhandene Gelände einpassen zu können.

Es müssen aufgrund des Steilhanges Geländeänderungen und Stützmauern bis 2 m zugelassen werden.

6.2.2. Konzept Verkehrserschließung

Die Erschließung des Flurstücks ist über die bestehenden Straßen (Fl. 1282) und Fl. 1570/3 vorhanden.

Für die Bebauung in 2. Reihe lässt der Bebauungsplan einen privaten Erschließungsweg zu, der an beide Straßen anbindet.

An der Gemeindestraße sowie am Beginn des privaten Erschließungsweges werden zentral Flächen für Nebenanlagen, z.B. Carports, Parkplätze, Technikgebäude ausgewiesen.

6.2.3. Konzept der Oberflächenentwässerung

Das Wohngebiet Knabenhof wird im Trennsystem entwässert:

Regenwasser auf versiegelten Flächen

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser von versiegelten Flächen und Dachflächen darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss über den Regenwasserkanal gesammelt und in die Kanalisation der Gemeinde abgeleitet werden.

Schmutzwasser

Das im Plangebiet bestehende Trennsystem zur Ableitung des Abwassers wird zur Kläranlage in der Gemeinde Teisnach abgeleitet.

Brunnenwasser

Auf dem Flurstück befindet sich ein offener Brunnen, der eine Verkehrssicherung durch ein Metallgitter als Abdeckung hat.

Das Brunnenwasser speist über eine Leitung den naturnahen Weiher in der öffentlichen Grünfläche in der Ortsmitte von Knabenhof.

6.2.4. *Versorgung*

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluss an die Leitung der kommunalen Wasserversorgung sichergestellt.

Die elektrische Versorgung besteht durch den Stromversorger Bayernwerk.

6.2.5. *Konzept Grünordnung*

Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand des Ortsteiles Knabenhof. Es grenzt südwestlich Wald und südlich eine öffentliche Grünfläche an. Die Festsetzung einer Eingrünung ist deshalb nicht erforderlich.

Das Grünordnungskonzept lässt für die Durchgrünung ausschließlich heimische Laubgehölze zu. Auf die Festsetzung von großwüchsigen Bäumen (Bäume I. Ordnung) wird verzichtet, weil diese Gehölze aufgrund ihres Platzbedarfes für Wurzelbereich und Krone nicht für verdichtete Baugebiete geeignet sind.

Auf dem Flurstück gibt es zwei Bereiche mit hohem Potential für Naturschutz und Landschaftsbild. Sie werden mit der T-Linie als naturnah zu erhaltende und zu entwickelnde Landschaftselemente festgesetzt und so von Bebauung freigehalten.

Die Felsen am westlichen Rand des Flurstücks sollen zukünftig nur mit wenigen Gehölzen bewachsen sein und die krautige Vegetation soll gefördert werden.

Der Lesesteinwall am östlichen Rand des Flurstücks entlang der Straße muss erhalten werden. Die Gehölze sind aktuell auf den Stock gesetzt. Es soll sich wieder eine Baum-Strauchhecke entwickeln.

6.2.6. *Eingriff / Ausgleich*

Die Eingriffsermittlung erfolgt gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der 2021 fortgeschriebenen Fassung.

Es findet keine Nutzungsänderung statt.

Für das allgemeine Wohngebiet besteht bereits eine Festsetzung der GRZ von 0,3.

Die Erhöhung der GRZ auf 0,35 ist erforderlich, weil die neu mit der T-Linie festgesetzten Bereiche bei der Berechnung nicht berücksichtigt werden dürfen. Die zulässige Versiegelung wird nicht erhöht.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

7. Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Patersdorf möchte der Nachfrage an Ferienhäusern, Wohngebietsflächen und Zweitwohnsitzen nachkommen.

Bauland am Wohnort wirkt dem demographischen Wandel entgegen und kann eine positive Bevölkerungsentwicklung unterstützen.

Es gehen durch die Ausweisung von bis zu sieben drei Häusern auf dem bestehenden Baugrundstück im Wohngebiet Knabenhof keine Erholungsflächen verloren.

Da es sich bereits um ein Wohngebiet handelt, entsteht kein Eingriff in die Natur und das Landschaftsbild. Die Änderung des Bebauungsplans mit DB 4 ist nicht ausgleichspflichtig.

Auswirkungen auf Natur, Landschafts- und Ortsbild werden durch die grünordnerischen Festsetzungen ausreichend berücksichtigt.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

II. Festsetzungsplan DB 4

III. Verfahren

1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeinde Patersdorf hat in der Sitzung vom 06.03.2025 die Änderung des o.g. Bebauungsplans mit DB 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom in der Zeit vom bis

6. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Patersdorf hat das DB 4 des Bebauungsplans in der Fassung vom in seiner Sitzung vom als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.

Patersdorf,

.....

Adolf Muhr

Erster Bürgermeister

Vorentwurf vom 16.09.2025
Entwurf vom
Genehmigungsfassung vom