Az.: 1-610

PROform

Bekanntmachung *)

über die Auslegung des Planentwurfes für die Änderung ~~/ Ergänzung~~ mit eines [X] Bebauungsplanes [X] Grünordnungsplanes

I. Der [ ] Stadtrat [ ] Marktgemeinderat [X] Gemeinderat [ ] _____

der ~~/ des~~ Gemeinde Patersdorf

hat am 10.04.2025/ 26.06.2025 beschlossen, den bestehenden

[X] Bebauungsplan [X] Grünordnungsplan 15, WA Marteräcker Erweiterung I
Nr. und Bezeichnung

mit Deckblatt Nr. 1

in folgenden Punkten [X] zu ändern: [ ] zu ergänzen:

- Änderung Ausgleichsfläche bei Regenrückhaltebecken
- Wandhöhen bei Garagenstandorten Parz. 14 - 18
- Änderung allg. Wohngebiet in dörftliches Wohngebiet bei Parz. 1, 9 und 10
- Berichtigungen

Ein Planentwurf für die Änderung ~~/ Ergänzung~~ ist ausgearbeitet worden von Architekten und beratende Ingenieure Weber, Architekturschmiede 2.0, Ruhmannsfelden

II. Der Planentwurf einschließlich Begründung wurde am 23.10.2025

vom [ ] Stadtrat [ ] Marktgemeinderat [X] Gemeinderat [ ] Patersdorf gebilligt.

III. Der Entwurf mit Begründung liegt in der Zeit vom 14.11.2025 bis 15.12.2025

in Rathaus der Gemeinde Patersdorf, Zimmer-Nr. E 5, Martinsplatz 10, 94265 Patersdorf,

öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen (schriftlich oder zur Niederschrift) vorgebracht werden.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.
Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Die in der Abwägungszusammenstellung aufgeführten Stellungnahmen werden als Anlage ebenfalls veröffentlicht.
Auf die weitere Anlage wird ebenfalls verwiesen.
Abbuchungsplan Ökokonto liegt ebenfalls aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können.

GEMEINDE PATERSDORF
Stadt – Marktgemeinde – Gemeinde

Patersdorf, den 06.11.2025
Ort, Datum

(Siegel)

-Mühr-
1. Bürgermeister
Unterschrift, Dienstbezeichnung

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel.

Angeheftet am: 06.11.2025 Abgenommen am: 16.12.2025

16.12.2025
Datum

I.A. -Leidl- VAR
Unterschrift, Dienstbezeichnung

*) Das jeweils Zutreffende ist angekreuzt

610/510 (13)

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt · Nachahmung verboten!
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.610/214.0 · Bekanntmachung über die Auslegung bei Änderung eines Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes (2205)

Anlage zum Schreiben und zur Bekanntmachung vom 06.11.2025:

Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Marteräcker Erweiterung I mittels Deckblatt Nr. 1 (Auslegung, 2. Behördenbeteiligung)

Internetseite oder Internetadresse, unter der die Unterlagen eingesehen werden können:
www.patersdorf.de/aktuelles/bekanntmachungen Ziffer 17

Dauer der Veröffentlichungsfrist:
Mindestens 1 Monat

Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind:
Siehe Abwägungszusammenstellung

Sonstiges:

- Die Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
- Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden
- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.
- Andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten bestehen: Auslegung der Unterlagen im Rathaus Patersdorf, Zimmer-Nr. E 5.

Datenschutz:
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis bezüglich des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:
Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S.1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Hingewiesen wird auch darauf, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Bebauungsplan „Marteräcker Erweiterung I“ Deckblatt Nr. 1
Gemeinde Patersdorf, Landkreis Regen
Grundlage: Vorentwurf vom 04.09.2025
Auswertung der Stellungnahmen aufgrund § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB

Öffentliche Auslegung:

Der Vorentwurf des Bebauungsplans ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von 05.09.2025 bis einschließlich 06.10.2025 öffentlich ausgelegen. Von der Öffentlichkeit sind keine Einwände eingegangen

Fachstellenbeteiligung:

Mit Schreiben vom 05.09.2025 wurden die unten genannten Fachstellen beteiligt.

- Wer wurde angeschrieben und hat sich nicht geäußert:

Behörde/Stelle
Amt für Landwirtschaft
Forstamt
Abfall-Entsorger
Bayernwerk Netz
PLEDOC
Deutsche Telekom
Industrie- und Handelskammer

- Wer hat sich geäußert und keine Bedenken vorgetragen:

Behörde/Stelle	Stellungnahme/Äußerung eingegangen am:
Regierung von Niederbayern	09.09.2025
LRA, Gesundheitsamt	15.09.2025
LRA, Straßenverkehrsbehörde	08.09.2025
Regionaler Planungsverband	08.10.2025
Vermessungsamt	08.09.2025
Staatl. Bauamt Passau	12.09.2025

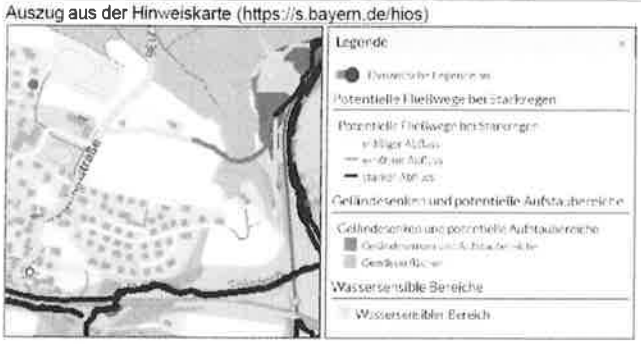
- Wer hat sich geäußert und Bedenken vorgetragen:

	Fachstelle/TÖB	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag/Bemerkung:
1	Landratsamt Regen Immissionsschutzbehörde Stellungnahme vom 29.09.2025	Der Umweltbericht ist nach Anlage 1 zum BauGB zu ergänzen, dabei sind alle Schutzgüter abzuhandeln. Im Schutzgut Mensch ist darauf abzustellen, welche Auswirkungen auf die bestehende Nachbarbebauung im WA mit der Umnutzung eines WA zum MDW einhergeht.	Der Umweltbericht wird ergänzt. Das Schutzgut Mensch wird entsprechend abgestellt.
		Im WDW sind aus schalltechnischer Sicht Orientierungswerte nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für Misch-/ Dorfgebiete zulässig. Im Geltungsbereich der Änderung sind also jetzt tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) möglich, während dort ursprünglich für das WA tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) rechtskräftig vorgesehen waren. Die Parzellen 2, 3, 8 und 12 sind von dieser Änderung schalltechnisch betroffen (Gebietserhaltungsanspruch).	**Stellungnahme:** Die untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass mit der Umnutzung eines bislang als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bereichs zu einem dörflichen Mischgebiet (MDW) im betroffenen Plangebiet eine Anhebung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 einhergeht. Während für das WA bisher tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) galten, sind für MDW nun 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts zulässig. Die Grundstücke mit den Flurstücknummern 2, 3, 8 und 12 sind hiervon betroffen. Es wird auf den Gebietserhaltungsanspruch des WA hingewiesen. **Abwägung:**

			Die Anregung wird **zur Kenntnis genommen**, bei der Abwägung jedoch **nicht vollständig übernommen**. Zur Sicherung des Gebietserhaltungsanspruchs der angrenzenden Wohnbebauung (WA) und zum Schutz des Schutzguts Mensch werden im Bebauungsplan **zusätzliche Festsetzungen** getroffen, die eine **störungsfreie Übergangszone** zwischen WA und MDW gewährleisten. In einem klar definierten Übergangsbereich (Planzeichen **MDW-Ü**) wird durch eine textliche Festsetzung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO geregelt, dass ausschließlich **nicht erheblich belästigende Dienstleistungsnutzungen** zulässig sind. Gewerbliche oder handwerkliche Nutzungen, von denen relevante Geräusch-, Geruchs- oder Verkehrsbelastungen ausgehen können, sind in diesem Bereich **ausgeschlossen.** Durch diese planungsrechtliche Steuerung werden Nutzungen mit erhöhtem Immissionspotenzial von den empfindlichen Bereichen der angrenzenden Wohnbebauung ferngehalten. Damit wird der Gebietserhaltungsanspruch des WA faktisch gewahrt und die potenzielle Anhebung der Immissionsrichtwerte für die konkret betroffenen Flurstücke kompensiert. Die schalltechnische Wirkung der Festsetzungen wurde zudem im Rahmen der schalltechnischen Betrachtung bzw. des Umweltberichts berücksichtigt. Im Ergebnis ist eine gesundheitsrelevante Beeinträchtigung der Wohnnutzung im WA bei Umsetzung der Festsetzungen nicht zu erwarten. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis der Immissionsschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzung einer Übergangszone mit eingeschränkter Nutzung (MDW-Ü) wird dem Gebietserhaltungsanspruch des angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets (WA) planerisch Rechnung getragen. Eine weitergehende Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten im MDW ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.
		Für die Parzellen 1 und 10 sind bezüglich Verkehrslärm Maßnahmen in Ziffer 9 festgesetzt. Diese Maßnahmen beziehen sich auf die Einstufung WA. Für MDW sind höhere Richtwerte für Verkehrslärm zulässig. Der vorgelegte Entwurf sieht hier keine Änderungen der Schallschutzmaßnahmen vor. Hier sollte das zu Grunde liegende Lärmgutachten geprüft werden, evtl. gemeinsam mit dem Lärmgutachter. Es ist anzunehmen, dass mit der neuen Einstufung weniger Maßnahmen für diese Parzellen mehr notwendig sind. Aus Vorsorgegründen können die Festsetzungen aber gerne bleiben. Der Umweltbericht ist dazu allerdings in jedem Fall zu ergänzen.	**Abwägung:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Schallschutzmaßnahmen erfolgt jedoch **nicht**. Die Gemeinde beabsichtigt bewusst, die bisher festgesetzten Schallschutzmaßnahmen (gemäß WA-Einstufung) für die Parzellen 1 und 10 beizubehalten, obwohl mit der Umwidmung in ein dörfliches Mischgebiet (MDW) höhere Immissionsrichtwerte für Verkehrslärm zulässig wären. Die Maßnahme dient dem **vorsorgenden Immissionsschutz**, insbesondere zum Schutz empfindlicher Nutzungen wie Wohnen, die weiterhin im MDW zulässig sind.

			Beschlussvorschlag: Die Festsetzungen zu den Schallschutzmaßnahmen für die Parzellen 1 und 10 bleiben in der bisherigen Form bestehen. Eine Anpassung an die geänderte Gebietseinstufung erfolgt nicht.
		Konform zur Anlage 1 zum BauGB sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und eine entsprechende Zusammenfassung der Ergebnisse in den Umweltbericht aufzunehmen.	Die oben erläuterten Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung werden in den Umweltbericht aufgenommen.
		In die Begründung/Immissionsschutz sind die Ergebnisse der Umweltprüfung im Schutzgut Mensch aufzunehmen.	In die Begründung werden die Ergebnisse der Umweltprüfung im Schutzgut Mensch aufgenommen.
	Landratsamt Regen Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 13.10.2025	Im Umweltbericht sind nach Anlage 1 zum BauGB sämtliche Schutzgüter zu behandeln. Dies ist zu ergänzen.	Der Umweltbericht war im Vorentwurf noch nicht ausgefertigt. Er wird in der Entwurfsfassung ergänzt, incl. Abhandlung sämtlicher Schutzgüter.
		Zudem sind die planlichen und textlichen Festsetzungen zur Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „WA Marteräcker Erweiterung I“ zu übernehmen.	Die Ausgleichsfläche liegt nicht im Änderungsbereich. Somit sind die Festsetzungen dazu nicht im vorliegenden Deckblatt aufzuführen. Die textlichen Festsetzungen werden geändert: Es wird klargestellt, dass die getroffenen Festsetzungen nur für die Änderungsbereiche gelten. Außerhalb der Änderungsbereiche gelten die Festsetzungen des Urplans.
		Die Abgrenzung der Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „WA Marteräcker Erweiterung I“ unterscheidet sich von der Abgrenzung im Deckblatt 1. Die Abgrenzung ist anzupassen.	In einem Telefongespräch konnte geklärt werden, dass der unteren Naturschutzbehörde als Referenz eine veraltete Planfassung des Urplans vorlag, die noch auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht ist. Die im vorliegenden Deckblatt verwendete Plangrundlage ist aktuell und korrekt. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.
		Die zugewiesene externe Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto „Zuckenried“ zum Änderungsbereich Db 1-3 ist ebenso sowohl textlich als auch planlich (Abgrenzung der externen Ausgleichsfläche einschließlich konkreter Ausgleichsmaßnahmen) in der Deckblattänderung zum Bebauungsplan „WA Marteräcker Erweiterung I“ festzusetzen.	Die externe Ausgleichsfläche wird mit Lageplan und festgesetzten Maßnahmen in das Deckblatt eingearbeitet. Hierzu fehlt allerdings immer noch die Bestätigung der unteren Naturschutzbehörde, dass die geplanten Maßnahmen für die Ökokontofläche in dieser Form genehmigt sind.
	Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Stellungnahme vom 10.10.2025	<u>Wasserversorgung / Wasserschutzgebiete</u> Das WWA Deggendorf ging bei seiner Stellungnahme vom 02.04.2024 zum Landschaftsplan für das Gebiet "Marteräcker Erweiterung“ aufgrund der zur Verfügung stehenden Unterlagen davon aus, dass die Wasserversorgung der Gemeinde Patersdorf vollständig über Fernwasser (WBW) erfolgt. Mittlerweile wurde aber durch einen Zeitungsartikel bekannt, dass die Gemeinde nach wie vor Quellen nutzt, die aufgrund der Lage als nicht schützbar gelten. Der Gemeinde fehlt zudem – bis auf wenige Altrechte – die rechtliche Grundlage für die Grundwasserentnahme. Zusätzlich wird zwar Fernwasser genutzt, aufgrund der alten und bruchanfälligen Leitungen stellt sich die Einspeisung ins Leitungsnetz jedoch problematisch dar. Bei einer Besprechung mit der Gemeinde im April 2025 wurde folgende Vorgehensweise festgehalten: Die Gemeinde verlegt bzw. saniert die Leitung vom Übergabeschacht zum Hochbehälter und kann somit WBW-Wasser direkt in den Hochbehälter einspeisen. Die Gemeinde erarbeitet gerade dementsprechende Planunterlagen. Ziel ist die Vollversorgung über	Die Gemeinde steht derzeit in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt. Es sind noch vier Leitungstrassen auszutauschen; die entsprechenden Maßnahmen sollen zeitnah umgesetzt und an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden. Im Anschluss daran erfolgt der geplante Vollanschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Auch wenn das Wasserwirtschaftsamt die gesicherte Trinkwasserversorgung derzeit noch nicht als vollständig nachgewiesen ansieht, geht die Gemeinde aufgrund des fortgeschrittenen Planungs- und Umsetzungsstands davon aus, dass die Versorgung in Kürze als gesichert gilt.

		die Wasserversorgung Bayerischer Wald. Zudem werden die Leitungen im Versorgungsnetz sukzessive erneuert. Hinsichtlich der geplanten Baumaßnahme stellt das WWA Deggendorf fest, dass die Versorgung derzeit über die kommunale Wasserversorgung **nicht gesichert** ist. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann der Maßnahme nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zugestimmt werden. Wir bitten die vorgenannten Planungen zügig voranzutreiben um die Wasserversorgung zu sichern und auch künftig eine bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde zu ermöglichen.	
		<u>Abwasserentsorgung</u> Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über die Kläranlage Teisnach. Die bestehende Kläranlage ist teils überlastet bzw. entspricht nicht vollumfänglich den Regeln der Technik. Ohne die gem. Bescheid (Az. 23-641-01-01) vom 23.01.2025 festgesetzte bauliche Ertüchtigung bis Ende 2026 kann die Entsorgung des anfallenden Abwassers **nicht** als **gesichert** angesehen werden. Aktuell wird geprüft, inwieweit die zusätzliche Reinigungsleistung der ertüchtigten Abwasseranlage der Firma Pfleiderer bei der Auslastung der Kläranlage Teisnach berücksichtigt werden kann.	Die Vorgaben der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Kläranlage werden nach und nach erfüllt. Die Planungen laufen weiter. Der Markt Teisnach hat kürzlich erst das Ing.Büro gewechselt.
		<u>Niederschlagswasser</u> Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass die Entwässerung des Baugebietes hautsächlich im Trennsystem erfolgen und dabei über ein Regenrückhaltebecken in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden soll. Aus vier Bauparzellen im südwestlichen Bereich soll das Wasser über den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist lt. Art. 34 Abs. 1 BayWG durch die Gemeinde nach den Regeln der Technik sicherzustellen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Versickerung ist grundsätzlich anzustreben. Die direkte Einleitung in ein Gewässer soll nur stattfinden, sofern keine Versickerung möglich ist. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation ist grundsätzlich nicht zu-lässig. Mit der Entwässerung von lediglich vier Bauparzellen in die Mischwasserkanalisation besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausnahmsweise Einverständnis. Anpassungsmaßnahmen an den zugehörigen Behandlungsanlagen sind aufgrund der geringen zusätzlich angeschlossenen Flächen nicht erforderlich. Gesammeltes Niederschlagswasser aus dem östlichen Bereich und dem Nordrand des geplanten Baugebietes soll über ein Regenrückhaltebecken (RRB) in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Hierbei wurde in der geänderten Planung berücksichtigt, dass das RRB ein technisches Bauwerk darstellt und daher nicht Teil der Ausgleichsfläche sein darf. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Dieser Sachverhalt ist rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.	**Stellungnahme:** Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass für die Maßnahme ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich sei und bislang nicht abgeschlossen wurde. **Abwägung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Antrag auf Durchführung des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens wurde bereits vor zwei Jahren bei der zuständigen Behörde (Landratsamt) gestellt. Nach Auskunft des Landratsamts erfolgt die Bearbeitung des Antrags jedoch erst, sobald das vorliegende Deckblattverfahren (Bebauungsplanänderung) rechtskräftig in Kraft getreten ist. Die Gemeinde befindet sich hierzu weiterhin in Abstimmung mit dem Landratsamt. Aus Sicht der Gemeinde besteht keine Verfahrensverzögerung. Das wasserrechtliche Verfahren wird im Anschluss an das Planverfahren durchgeführt. **Beschlussvorschlag:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde sieht den Verfahrensablauf als nachvollziehbar abgestimmt mit der zuständigen Behörde. Das Wasserrechtsverfahren wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchgeführt.
		<u>Wild abfließendes Wasser</u> Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (https://s.bayern.de/hios) dient als Orientierungshilfe bei diversen Planungen, um mögliche Risiken im Hinblick auf verschiedene Wassergefahren zu erkennen und Gegenmaßnahmen zu entwickeln. Der Planungsumgriff liegt lt. der Karte weder im wassersensiblen Bereich, noch sind Geländesenken und Aufstaubereiche vorhanden. Es verlaufen jedoch potentielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Abfluss am nördlichen Rand des Geltungsbereiches.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der erwähnte mäßige Starkregenabfluss verläuft gemäß Hinweiskarte entlang der Staatsstraße sowie nördlich in größerer Entfernung in einer tiefer gelegenen Geländekerbe. Aus Sicht der Gemeinde ergibt sich aus dem Hinweis kein Anpassungsbedarf für den Bebauungsplan selbst.

		Auszug aus der Hinweiskarte (https://s.bayern.de/hios) 	
		Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als allgemeiner Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

Zur Bekanntmachung vom 06.11.2025
GR-Beschl. Nr. 9 vom 19.11.2025

Landratsamt Regen
- Untere Bauaufsichtsbehörde -

LANDKREIS REGEN ARBERLAND

Landratsamt Regen, Postfach 12 20, 94209 Regen

SG 22 Bauamt
-Bauleitplanung-
im Hause

Sachbearbeiter Sonja Morgenstern
Zimmer Nr. A 2.32
Telefon 09921/601-232
Fax 09921/97002-232
E-Mail SMorgenstern@lra.landkreis-regen.de
Internet www.landkreis-regen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom	Datum
	PD-11-Y-2025	**02.10.2025**

Bausachen-Nummer *BS-Nr. vor 01.01.2023*	PD-11-Y-2025			
Planart	BPlan; DB 1 WA Marteräcker Erweiterung I			
Kommune	Patersdorf			
Grundstück(e)	Gemarkung	Patersdorf	Flurnummer(n)	218/3

Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:
2.	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:

3.	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen): Die Gebietsänderung im Bereich Db1-1 (Parzelle 1, 9 und 10) wird vor dem Hintergrund der Belebung des Dorfgebietes befürwortet. Im Bereich Db 1-2 (Parzelle 14-18) sollen Grenzgebäude und grenznahe Gebäude mit einer talseitigen Wandhöhe bis zu 5 m errichtet werden können. Bei der Wandhöhe von 3,40m bei geneigten Dächern ist noch zu ergänzen, dass es sich um die bergseitige Wandhöhe an der Erschließungsstraße handelt. Dass die bergseitige Wandhöhe für Flachdachgargen von der Wandhöhe für geneigte Dächer abweichen soll, ist nicht nachvollziehbar und könnte der Vereinfachung halber ebenfalls auf 3,40m festgesetzt werden. In der Begründung 3.1 ist für den Änderungsbereich Db1-2 von den Parzellen 12-18 die Rede. Im Lageplan des Deckblattes liegen jedoch nur die Parzellen 14-18 im Geltungsbereich. Diese Unstimmigkeiten sind hinsichtlich der abweichenden Parzellen abzuändern. Es ist außerdem festzusetzen, dass Art. 6 BayBO innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebengebäude nicht anzuwenden ist. Die festgesetzte Fläche für Nebengebäude ist zur Erschließungsstraße hin ein zumaßen, außerdem ist die maximale Tiefe dieser Fläche auf dem Grundstück festzusetzen. Der Standort kann wie geplant innerhalb der festgesetzten Fläche frei gewählt werden. Um jedoch einen Einmauerungseffekt zu vermeiden, wird dringend angeraten, die max. Länge der Grenzgebäude und grenznahen Gebäude entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zu begrenzen. Es wird vorgeschlagen die Länge auf 9m, ähnlich wie bei den Grenzgaragen nach Art 6 (7) BayBO, festzusetzen oder geringfügig länger. Für die Nebengebäude mit geneigten Dächern sollte die Dachneigung von 12°-30° explizit festgesetzt werden, um überhohe Garagen zu verhindern. Die Änderung der Ausgleichsfläche im Bereich Db1-3 ist städtebaulich nicht relevant und wird befürwortet.
	Rechtsgrundlagen
	Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

4.	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Mit freundlichen Grüßen

Morgenstern
Technische Angestellte