

Bekanntmachung *)

über einen ☒ **Bebauungsplan** ☒ **Grünordnungsplan**

I.

Der ☐ Stadtrat ☐ Marktgemeinderat ☒ Gemeinderat ☐ _____

der ~~100~~ Gemeinde Patersdorf hat am 19.11.2025

für das Gebiet Teilbereich Gewerbe- und Industriegebiet Au

zur Teilaufhebung des Geltungsbereichs
einen ☒ **Bebauungsplan** ☒ **Grünordnungsplan** als **Satzung** beschlossen.

Dieser Plan

☐ ist von der / vom _____
Genehmigungsbehörde

mit Schreiben vom _____ Nr. _____
genehmigt worden (§ 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB).

☐ gilt als genehmigt (§ 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB)

☒ bedurfte keiner Genehmigung.

II.

Der Plan i. d. F. vom 19.11.2025 liegt samt Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung

in Rathaus der Gemeinde Patersdorf, Martinsplatz 10, 94265 Patersdorf,

Zimmer Nr. E 5 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.
zur Teilaufhebung

Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

III.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

☐ Auf die nebenstehenden Genehmigungsaufgaben und Hinweise wird verwiesen.

GEMEINDE PATERSDORF

Stadt – Marktgemeinde – Gemeinde



Patersdorf, den 10.12.2025
Ort, Datum

-Mhr- [Signature]
1. Bürgermeister
Unterschrift, Dienstbezeichnung

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:

An die Amtstafel angeheftet am 10.12.2025

Abgenommen am 12.01.2026

12.01.2026
Datum

Der ☒ Bebauungsplan ☒ Grünordnungsplan

als Teilaufhebung 10.12.2025 in Kraft getreten.
ist somit am

I.A. -Leidl- VAR
Unterschrift, Dienstbezeichnung



Bebauungsplan
„Industrie- und Gewerbegebiet Au“
Deckblatt Nr. 4
(Teilaufhebung)
Gemeinde Patersdorf
Landkreis Regen

Zusammenfassende Erklärung



Zusammenfassende Erklärung

1. Vorbemerkung

Anlass der 4. Änderung des Bebauungsplans ist die Absicht der Gemeinde Patersdorf, im südöstlichen Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes „Au“ bislang unbebaute Flächen in einer Größe von knapp 4 ha aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen.

Die von der Rücknahme betroffenen Flächen wurden seit der Ausweisung als Gewerbegebiet im Jahr 1998 nicht bebaut, und stehen auch in absehbarer Zeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Der Aufhebungsbereich wird zukünftig dem Außenbereich zugeordnet. Die Darstellung soll im Flächennutzungsplan entsprechend in „landwirtschaftliche Nutzfläche“ geändert werden. Dies soll im Rahmen der laufenden Digitalisierung und Neuaufstellung des Flächennutzungsplans geschehen.

Der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Au“ Deckblatt Nr. 4 ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 10.12.2025 in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, § 3 und 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planungsalternativen (§10 Abs. 4 BauGB).

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchführen lassen. Die Ergebnisse der Prüfung wurden in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht dokumentiert.

Die Untersuchung ergibt, dass es sich im Ausgangszustand im übergeordneten Flächenanteil um Schutzgüter von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild handelt: Der Aufhebungsbereich liegt in einem verdichtet bebauten und versiegelten Umfeld, dem Industrie- und Gewerbegebiet im Westen und Norden sowie der Bundesstraße im Osten. Die Flächen werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker und Grünland).

Die Auswirkungen der Planung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden als überwiegend gering bis positiv gewertet: Durch die Aufhebung werden eine mögliche Flächeninanspruchnahme mit intensiver Bebauung und Versiegelungen und somit schwerwiegende Beeinträchtigungen vermieden.

Durch die Aufhebung des Baurechts entfallen allerdings auch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen in Form von Feldgehölzstreifen, die zur Durchgrünung und Verbesserung des Lebensraums beitragen sollten. Zur Minimierung wird am nach der Teilaufhebung entstehenden neuen Außenrand im Süden von Flurnummer 776/6 die Pflanzung eines 5 m breiten Gehölzstreifens festgesetzt.

Der bestehende Gehölzstreifen entlang des östlichen und südöstlichen Randes von Flurnummer 757 kann die Funktion der Eingrünung nur teilweise erfüllen, da die Grünstreifen hier deutlich schmaler und v.a. im Süden nur teilweise bepflanzt sind. In der Summe sind die



positiven Auswirkungen durch das Unterbleiben einer gewerblichen Bebauung allerdings bedeutender.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans sind somit keine maßgeblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Es liegt somit kein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Von der Öffentlichkeit sind keine Einwände eingegangen

Folgende Fachstellen und Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken oder haben sich nicht geäußert:

- Regierung von Niederbayern
- LRA, Untere Bauaufsichtsbehörde
- LRA, Untere Immissionsschutzbehörde
- LRA, Straßenverkehrsbehörde
- Regionaler Planungsverband
- Vermessungsamt
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten: Hier Forsten
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten: Hier Landwirtschaft
- Gesundheitsamt
- Abfall-Entsorger ZAW Donau-Wald
- Bayernwerk Netz
- Industrie- und Handelskammer

Die **untere Immissionsschutzbehörde** am Landratsamt Regen wies darauf hin, dass die nun freiwerdenden Lärmkontingente auf die verbleibenden Flächen bis zu einem gewissen Grad umverteilt werden könnten und so den Bestandsbetrieben höhere Lärmwerte z.B. zur Nachtzeit ermöglichen würden.

In ihrer Abwägung verzichtet die Gemeinde auf eine schalltechnische Neuordnung der Lärmkontingente im Rahmen des Verfahrens, da die hierfür erforderliche Lärmbegutachtung zu kosten- und zeitaufwendig ist.

Den bestehenden Betrieben sowie möglichen neuen Betrieben steht es offen, auf eigene Kosten eine Neubewertung anzustoßen. Die bestehenden Betriebe (insbesondere das Betonwerk) werden hiervon durch die Gemeinde unterrichtet.

Die PLEdoc GmbH Netzauskunft äußerte den Wunsch, dass die Trasse der Ferngasleitung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird. Dies wurde umgesetzt.

Auch aus Sicht des Naturschutzes bestanden gegen die Rücknahme keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings wurde darauf hingewiesen, dass bei Rücknahme der Gewerbeflächen eine adäquate Einbindung durch Pflanzmaßnahmen in die Landschaft weiterhin zu gewährleisten sei.

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurde folgende Anpassung der Planunterlagen vereinbart: Im Süden der Fl.Nr. 776/6 wurde ein Grünstreifen festgesetzt, um eine Einbindung in die Landschaft auch in diesem Bereich zu gewährleisten.



Die Eingrünung in den übrigen Bereichen ist gemäß Einschätzung der Naturschutzbehörde zur Einbindung in die Landschaft zwar unzureichend, wohl weil sie deutlich schmaler und nur teilweise bepflanzt sind. Der Erwerb zusätzlicher Streifen ist allerdings nicht möglich.

In seiner Abwägung kam der Gemeinderat daher zu dem Ergebnis, dass die positiven Auswirkungen durch das Unterbleiben einer gewerblichen Bebauung in der Summe gegenüber der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die unzureichenden Begrünung überwiegen.

4. Planungsalternativen

Die Ausweisung von Gewerbeflächen an alternativen Standorten wurde nicht in Erwägung gezogen, da die Gemeinde aktuell hierfür keinen Bedarf sieht. Auch nach der Aufhebung stehen unbebaute Parzellen in dem Industrie- und Gewerbegebiet Au zur Verfügung.

Die Ausweisung eines breiteren Grünstreifens an den nach der Herausnahme verbleibenden Rändern des Industrie- und Gewerbegebietes zum Zwecke einer wirkungsvolleren Eingrünung wurde in Erwägung gezogen, dann aber wieder verworfen, da die dafür benötigten Flächen nicht zur Verfügung stehen.