

Bekanntmachung der Veröffentlichung

Bekanntmachung über die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung des Entwurfs für die Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Arerblick - Knabenhof“ mittels Deckblatt Nr. 4 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Patersdorf hat in der Sitzung vom 19.03.2026 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Arerblick - Knabenhof“ mittels Deckblatt Nr. 4 gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher nicht erstellt.

Anlass und Zweck der Planung siehe Seite 3.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Arerblick - Knabenhof“ mittels Deckblatt Nr. 4 mit Begründung in der Fassung vom 03.03.2026 sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden im Internet unter <https://www.patersdorf.de/aktuelles/bekanntmachungen.html> unter Nr. 14

vom 19.08.2026 bis einschließlich 21.09.2026

veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Patersdorf, Zimmer E 3, Martinsplatz 10, 94265 Patersdorf, während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Stellungnahmen sollen während dieser Frist elektronisch an schreiner@patersdorf.de und bei Bedarf in Textform an Gemeinde Patersdorf, Martinsplatz 10, 94265 Patersdorf oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Arerblick - Knabenhof“ mittels Deckblatt Nr. 4 unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Arerblick - Knabenhof“ mittels Deckblatt Nr. 4 nicht von Bedeutung ist.

Im Rahmen der Auslegung sind folgende umweltbezogene Informationen verfügbar:

<u>Schutzgüter</u>	<u>Erläuterung</u>
Mensch	Nachverdichtung in einem bestehenden Allgemeinen Wohngebiet mit eigener Erschließungsstraße
Lebensräume + Arten	Keine eingetragenen Biotope im Biotopkataster Keine Eintragungen im Artenschutzkataster Kein Wald Keine Schutzgebiete Gesetzlich geschützte Landschaftselemente auf dem Baugrundstück
Wasser	Brunnen auf dem Baugrundstück keine wassersensiblen Bereiche

	außerhalb Fließwegen bei Starkregenereignissen
Boden	---
Klima + Luft	---
Landschaftsbild Erholung	Kein Landschaftsschutzgebiet Ortsrand ehemaliger Feriensiedlung
Kulturgüter	Keine Bau- und Bodendenkmäler

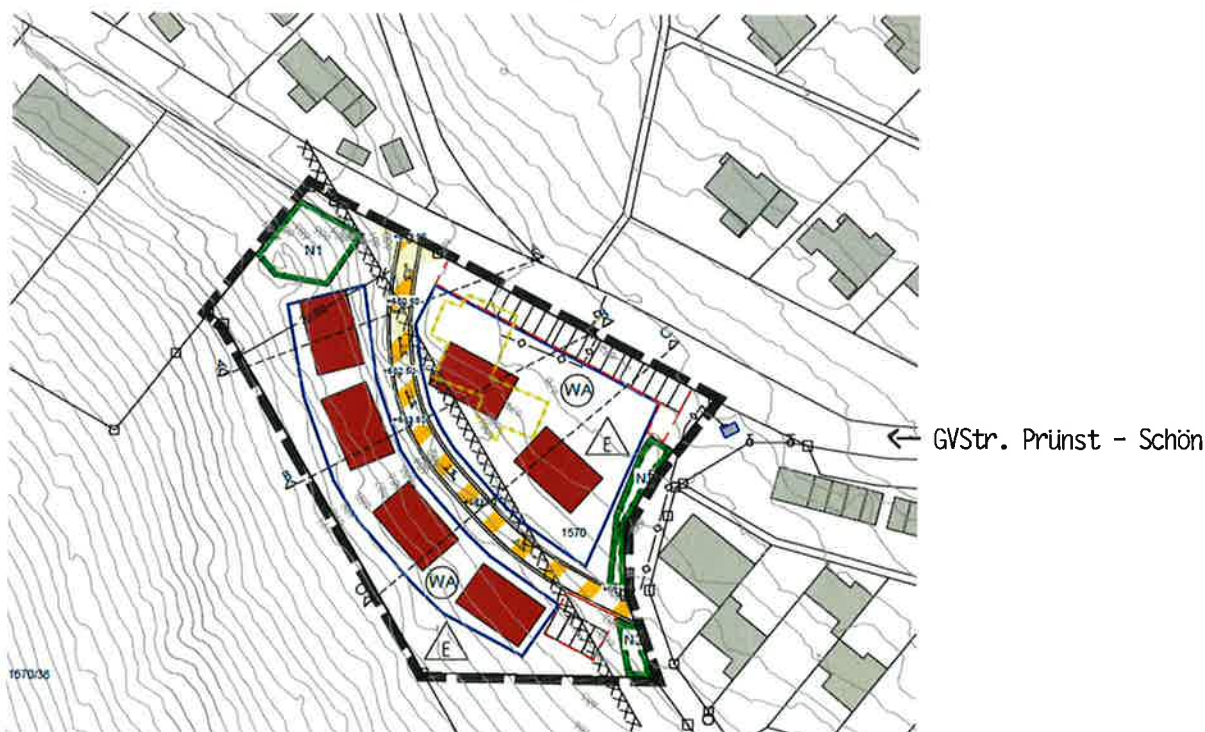
Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist zusätzlich im Internet unter <https://www.patersdorf.de> eingestellt.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen sind auch über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 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.

Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplans:



GEMEINDE PATERSDORF

I.V.

-Weiß, 2. Bürgermeister



Patersdorf, den 12.08.2026

An die Amtstafel angeheftet am: 12.08.2026

Abgenommen am: __.09.2026

Patersdorf, den __.09.2026

(Unterschrift, Dienstbezeichnung)

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

Entwurf vom 03.03.2026

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.

Mit Deckblatt Nr.3 wurde das Baugebiet Knabenhof durch Einbeziehung der Fl. Nr. 1578 im Osten abgerundet.

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. Es wurde zu einer Pension ausgebaut. Aktuell bietet das Bestandsgebäude Unterkunft für 24 Saisonarbeiter der Bauwirtschaft.

Das rechtskräftige DB 2 sieht für das Flurstück eine Bebauung mit zwei 2-geschossigen Einfamilienhäusern mit Grundstücksgrößen von ca. 1.500 m² sowie der Erweiterung des Bestandsgebäudes 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 sechs Ferienhäusern bzw. Wohnhäusern ermöglicht werden.

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