

Bekanntmachung *)

über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung eines

☒ **Bebauungsplanes** mit ☒ **Grünordnungsplanes**

I. Der ☐ Stadtrat ☐ Marktgemeinderat ☒ Gemeinderat ☐ _____

~~des~~ der Gemeinde Patersdorf

hat am 06.03.2025 beschlossen, für das Gebiet

Arberblick - Knabenhof

Fl.Nr. 1570

(Anlass und Zweck der Planung - siehe S. 4; Nr. 2 der Anlage - Ferienchalets Hecht)

das wie folgt umgrenzt ist:

Norden: GVStr. Prünst - Schön, Fl.Nr. 1282

Osten: Ortsstr. Knabenhof (West), Fl.Nr. 1570/3

Süden: Wiese, Fl.Nr. 1570/35

Westen: Wald, Fl.Nr. 1570/36 und Parz. Fl.Nr. 1570/39

und folgende Grundstücke umfasst:

Fl.Nr. 1570 Gemarkung Patersdorf in Knabenhof, H. Ludwig Hecht

einen

☒ qualifizierten Bebauungsplan
i. S. des § 30 Abs. 1 BauGB

☐ einfachen Bebauungsplan
i. S. des § 30 Abs. 3 BauGB

☐ vorhabenbezogenen Bebauungs-
plan gem. §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB

☐ Grünordnungsplan gemäß
Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG

~~aufzustellen~~ zu ändern mit Deckblatt Nr. 4

Ein Planentwurf ist ausgearbeitet worden von

Büro Bollwein Gesellschaft von Architekten mbH, 94209 Regen, Stadtplatz 9.

II. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

☒ Der Planentwurf kann in der Zeit vom 08.12.2025 bis 15.01.2026

im Rathaus der Gemeinde Patersdorf, Martinsplatz 10, 94265 Patersdorf, Zimmer-Nr. E 5,
eingesehen werden. Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Gleichzeitig ist Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

☐ Der Planentwurf wird bei einer öffentlichen Versammlung,

die am _____ um _____ Uhr in _____

_____ stattfindet, für jedermann vorgestellt. Dabei werden die allgemeinen Ziele
und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen dargelegt und erörtert.

Patersdorf, den 05.12.2025

Ort, Datum



GEMEINDE PATERSDORF

Stadt - Marktgemeinde - Gemeinde

Mhr- 1. Bürgermeister

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel.

Angeheftet am 05.12.2025

Abgenommen am 16.01.2026

16.01.2026

Datum

I.A.

-Leidl- VAR

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Änderung des Bebauungsplans „WA Knabenhof mit DB 4“
Gemeinde Patersdorf
Landkreis Regen

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.