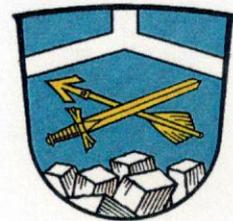


**Beglaubigter Auszug aus dem Beschlußbuch
des Gemeinderats Patersdorf
25. Sitzung in der Wahlperiode 2020 – 2026**



Mitglieder des Gemeinderats: 13

Sitzungstag: 03. März 2022

3. Bauleitplanung; Erneuter Auslegungsbeschluss für Bebauungsplan „Marteräcker-Erweiterung“ nach Einarbeitung weiterer Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde.

Anwesend: 11 Dafür: 11 Dagegen: 0

Mit GR-Beschl. Nr. 8 vom 07.10.2021 wurde für die drei Verfahren

- Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan für das Wohnbaugelände „Marteräcker-Erweiterung“
- Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 16 für den Bereich „Marteräcker-Erweiterung“
- Änderung des Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 3 für den Bereich „Marteräcker-Erweiterung“ in Patersdorf

der sog. Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst, incl. der Beifügung des schalltechnischen Gutachtens der IFB Eigenschenk GmbH vom 13.09.2021.

Das Büro Weber hat am 21.12.2021 der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt in Regen per e-mail die geänderten Ausführungen zur Grünordnung und zum Umweltbericht mit der Bitte um Prüfung und Rückäußerung übersandt, damit man weitere Auslegung und Fachstellen- und Öffentlichkeitsbeteiligung mit den vollständigen Unterlagen durchführen kann.

Die Untere Naturschutzbehörde teilte am 04.02.2022 per e-mail verschiedene Änderungswünsche (Präzisierung einzelner Punkte mit naturschutzfachlichem Hintergrund) mit, die vom Büro Weber noch in die Planung mit aufgenommen wurden. Auf die **beiliegende Anlage** wird verwiesen.

Wie H. Architekt Weber (sen.) am 02.03.2022 fernmündlich mitteilte, kann es sein, dass durch die Einarbeitung in den Bebauungsplan auch die Deckblätter zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan geringfügig anzupassen sind, was aktuell aber noch nicht absehbar ist. Falls dies der Fall sein sollte, wäre in der nächsten Gemeinderatssitzung für diese beiden Deckblätter ebenfalls der Billigungs- und Auslegungsbeschluss neu zu fassen (zu erweitern), so der **Bürgermeister**.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

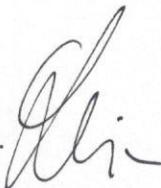
Der Gemeinderat Patersdorf **beschließt** die Kenntnisnahme der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Regen, nimmt diese in die Planung mit auf und **genehmigt** die vorliegende Planfassung des Bebauungsplans i. d. F. vom 03.03.2022 (umfassend S. 1 – incl. S. 43 sowie das schalltechnische Gutachten der IFB Eigenschenk GmbH vom 13.09.2021) sowie die Auslegung der Unterlagen. Die Abwägung des Büros Weber vom 01.03.2022 (S. 1 – 5) wird zum Bestandteil des Verfahrens erklärt und als Abwägung des Gemeinderats vollinhaltlich übernommen.

Schriftführer
gez.: Leidl
Verwaltungsamtmann

Vorsitzender
gez.: Muhr
1. Bürgermeister

Die Richtigkeit des Auszuges beglaubigt:

Patersdorf, den 04. März 2022

I. A. 
- Leidl -

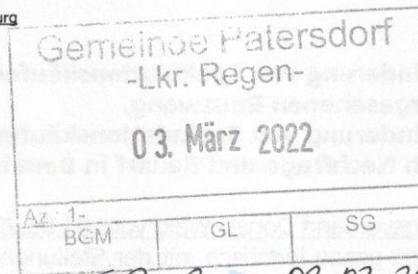


ALLERSDORF 26
94262 KOLLNBURG
FON: 09929 95778-31
FAX: 09929 -49
INFO@ARCH-ING-WEBER.DE
WWW.ARCH-ING-WEBER.DE

Architekten + Ingenieure WEBER Allersdorf 26 / 94262 Kollnburg

GEMEINDE PATERSDORF

Martinsplatz 10
94 560 Patersdorf



01.03.2022 jpw

2019-032

Betrifft : **BEBAUUNGSPLAN „WA MARTERÄCKER-ERWEITERUNG I“**
Hier : Ergänzungen zur Stellungnahme zu den 1. Fachstellenbeteiligungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Gemeinderatssitzung am 24.06.2021 wurden anhand unserer Stellungnahme vom 18.06.2021 die Fachstellenmeinungen erörtert und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Da einige Vorgaben der Fachstellen zu Änderungen an der Bauleitplanung geführt haben, und diese erst nach teilweise langwierigen Verhandlungen und Besprechungen geplant und erläutert werden konnten, erläutern wir anhängend die vorgenommenen Änderungen.

→ siehe Roteinträge

1.) Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 30.04.2021:

Die Fachstelle hält die Lage des Baugebiets, die geplante Nutzung und die Siedlungsentwicklung allgemein für angemessen und städtebaulich für vertretbar.

Die Begründung zur Deckblattaufstellung sollte sich noch mit

- der Bevölkerungsentwicklung,
- dem demographischen Wandel, und
- der allgemeinen Überalterung

auseinandersetzen. Das Resümee daraus soll eine Begründung für die überwiegende Einzelhausbebauung ergeben. Der Baulandbedarf und die Baulandpolitik sollen ebenfalls dargestellt werden.

Abwägungsvorschlag: In Ziff. 4.1 des Bebauungsplanes wird ergänzend nach Punkt 1 aufgenommen:

- **dem, entgegen der negativen Bevölkerungsprognose (bis 2031) eingetreten Bevölkerungszuwachses,**
- **der geplanten gemischten Bebauung mit Familienwohnheimen und 2 Parzellen mit Geschosswohnungsbaunutzung für kleinere Wohnungen für Einzelpersonenhaushalte**
- **die Möglichkeit der Erstellung von Mehrgenerationshäusern auf den Wohnbaugrundstücken durch die Vorgaben von 2 möglichen abgeschlossenen Wohnungen je Bauparzelle,**
- **dem nicht vorhandenen Leerstand im Ortskern,**

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbH

ALLERSDORF 26
94262 KOLLNBURG
FON: 09929 95778-0
FAX: 09929 95778-49
info@arch-ing-weber.de

Marktplatz 10
94239 RUHMANNSELDEN
FON: 09929 95778-0
FAX: 09929 95778-99
www.arch-ing-weber.de

ARCHITEKTEN + INGENIEURE WEBER:

ARCHITEKT, DIPL. ING. FH J.-P. WEBER
architekt - stadtplaner bayak

DIPL. ING. FH JOHANNES WEBER
beratender ingenieur bayik

M. ENG. MARTIN WEBER
beratender ingenieur bayik

Seite 2 : Schreiben an Gemeinde Patersdorf vom 01.03.2022 – BBPL "WA Marteräcker-Erweiterung I"-Patersdorf

noch Abwägungsvorschlag zu Ziff. 1:

- **der Verhinderung von Spekulationskäufen zu den Grundstücken durch einen vorgesehenen Bauzwang,**
- **der Verhinderung von Spekulationskäufen durch Erschliessung und Verkauf nach Nachfrage und Bedarf in Bauabschnitten**

2.) Stellungnahme Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 03.05.2021:

Die Stellungnahme dieser Fachstelle ist genau identisch mit der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern.

Abwägungsvorschlag: **Der Abwägungsvorschlag zu Ziff. 1.) kann wortgleich übernommen werden.**

3.) Stellungnahme LRA Regen - Kreisbaumeister vom 28.04.2021:

Vom Kreisbaumeister wurden einige Anregungen und Hinweise aufgezeigt, die in den Bebauungsplan übernommen werden können.

- **Haustyp H+I+D :** Es sollen zusätzlichen Festsetzungen zu dieser Bauweise eingefügt werden und anhand einer Schnittzeichnung diese Bebauungsvorgabe aufgezeigt werden. Dies betrifft die Hanggrundstücke nach Nordosten.
- **Einfriedungen :** Soll eigener Festsetzungspunkt werden
- **Garagenzufahrten:** Die Länge der Garagenzufahrten soll auf max. 7,50 m ab der Erschliessungsstrasse betragen. Dies soll eine überzogene Bodenversiegelung vermeiden.
- **Garagen Parz. 1:** es fehlt die Baufeldgrenze zu den Garagen/Nebengebäuden
- **Duldungspflichten:** Die Duldungspflicht zur nicht möglichen Einzäunung vor den Garagenzufahrten ist eine Festsetzung.

Abwägungsvorschlag: In Ziff. 5.2 wird ergänzt:

H + I + D = max. 2 Vollgeschosse (H= talseitiges Vollgeschoss) + ausgebauter DG; Nebengebäude eingeschossig

In Ziff. 5.5.1 werden die Kniestockhöhe und die Wandhöhen dazu festgesetzt und mit einer Schnittzeichnung ergänzt.

Die Festsetzungen „Aufstellplätze, Einfriedungen, Grenzabstände werden selbständige Unterpunkte in Ziff. 5.5.1.

In Ziff. 5.5.1 unter Aufstellplätze wird die max. Länge der Garagenzufahrt auf 7,50 m ab Erschliessungsstrasse festgesetzt.

Die Duldungspflicht zur Unterlassung von Zäunen vor den Garagenzufahrten wird in einen Festsetzungspunkt „Einfriedungen“ aufgenommen.

Die Ziff. 5.5.... wurde neu geordnet !

4.) Stellungnahme LRA Regen - Umweltamt SG 22 – Umweltschutz vom 19.04.2021:

Die Fachstelle verlangt die Untersuchung der Einwirkungen auf das Baugebiet

- des Verkehrslärmes aus der ST 2136,
- die Einwirkungen des Sportplatzes im Nordwesten, und
- etwaige Einflüsse aus dem westlich angrenzenden Schulsportgelände.

Es wird vorgeschlagen eine schalltechnische Untersuchung zu diesen Einwirkfaktoren auf das neue Baugebiet zu veranlassen.

Seite 3 : Schreiben an Gemeinde Patersdorf vom 01.03.2022 – BBPL "WA Marteräcker-Erweiterung I"-Patersdorf

noch Ziff. 4.)

Abwägungsvorschlag: **Eine schalltechnische Untersuchung zu den Auswirkungen des Verkehrslärmes aus der ST 2136, dem Sportplatz und dem Schulsportplatz wird durchgeführt. Es werden dazu vorab Honorarngebote von Fachingenieurbüros eingeholt.**

Der immissionstechnische Bericht des beauftragten Büros ifb Eigenschenk GmbH vom 13.09.2021 liegt vor und wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Begründung wurde entsprechend in Ziff. 4.3.9, und die textlichen Festsetzungen in Ziff. 5.5.6 ergänzt.

5.) Stellungnahme LRA Regen - Umweltamt SG 22 – Untere Naturschutzbehörde vom 12.04.2021:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden naturschutzrechtlich geschützte Bereiche teilweise überplant und grenzen an das Baugebiete direkt an. Es betrifft die Geländeranken zwischen den gestaffelt verlaufenden Grünlandflächen. Über die Grösse dieser naturschutzfachlich festgestellten Biotopflächen und deren Wertigkeit herrschen sehr unterschiedliche Meinungen zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und von den Planern festgestellten tatsächlichen Gegebenheiten. Abhängig von beiden Meinungen ist die Art und die Grösse des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleiches.

Ursache für diese unterschiedlichen Meinungsverschiedenheiten sind u.E. die überalterten Daten aus der vor 36 Jahren durchgeführten Kartierung der Biotope. Diese Biotope sind aus unserer Kenntnis nicht mehr in dem kartierten Umfang vorhanden.

Abwägungsvorschlag: **Wir schlagen deshalb vor, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine aktuelle Bestandsaufnahme des aktuellen Bestandes zur Fauna und Flora dieser kartierten Flächen selbst vorzunehmen, bzw. durch Fachbüros durchführen zu lassen.**

Die Feststellungen daraus werden im Umweltbericht dargestellt und werden Grundlage für die Ausgleichsbewertung und -berechnung.

Die unterschiedlichen Auffassungen, Bestandsunterlagen und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Bewertung des notwendigen ökologischen Ausgleiches wurden in mehreren Besprechungen vor Ort intensiv besprochen und geklärt.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass der Ausgleich durch Aufwertung der Geländestreifens der Fl.Nr. 223 Gemarkung Patersdorf hergestellt werden kann. Insbesondere sind für den vermuteten Amphibienbestand (Zauneidechse) Totholz-Steinhaufengelege anzulegen und eine reduzierte Bewirtschaftung der Offenlandflächen festgeschrieben.

6.) Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Passau - Strassenbauamt vom 16.04.2021:

In der umfangreichen Stellungnahme wird, analog zur Deckblattaufstellung zum FLNPL, auf die 20 m – Anbauverbotszone vom östlichen Strassenrand der ST 2136 bestanden. Dieses Thema – OD-Schild Verlegung nach Norden- wurde bereits im Vorfeld untersucht und von der Regierung von Niederbayern am 02.01.2020 negativ beschieden. Auf die Weiterverfolgung dieser Versetzung des OD - Ortsdurchfahrtschildes an den tatsächlich vorhandenen Ortsrand vom Patersdorf möchten die Planer nachdringlich appellieren, da ansonsten mind. 3 Bauparzellen entfallen.

Seite 4 : Schreiben an Gemeinde Patersdorf vom 01.03.2022 – BBPL "WA Marteräcker-Erweiterung I"-Patersdorf

noch Staatliches Bauamt – Strassenbauamt:

Das Strassenbauamt behält sich als Strassenbaulasträger die Anordnung von Linksabbiegespuren im geplanten Einmündungsbereich der neuen Erschliessungstrasse aus dem geplanten Baugebiet vor. Die Platzverhältnisse reichen auch mit einem 10 m- Anbauverbot aus. Die Erfordernis dieser Abbiegespur wird erst nach einer Verkehrsschau festgelegt. Das Strassenbauamt empfiehlt die Linksabbiegespur bereits im Bebauungsplan planerisch zu berücksichtigen. Die Verlegung der bestehenden Fussgängerampel nach Norden in den neuen Kreuzungspunkt mit der ST2136 wird befürwortet. Der geplante Wirtschaftsweg zur Ausgleichsfläche soll entfallen. Zur öffentlichen Beleuchtung im Baugebiet, den Bepflanzungen entlang der ST 2136 und zum Immissionsschutz aus dem Strassenlärm wurden noch Hinweise aufgezeigt.

Abwägungsvorschlag: **Es wird von Seiten der Gemeinde versucht, das OD-Schild nach Norden zu versetzen und damit die 20 m – Anbauverbotszone zu umgehen. Die Abbiegespuren werden im Bebauungsplan planerisch berücksichtigt. Die Anbindung des Wirtschaftsweges zur Ausgleichsfläche muss aufgrund der besonderen topographischen Gegebenheiten bestehen bleiben. Weitere Festsetzungen (Lärm) ergeben sich aus den anstehenden Untersuchungen.**

Die Linksabbiegespuren wurden flächenbezogen in die Planung miteinbezogen. Sie haben nur Einfluss auf den Geländestreifen des Mindestabstandes von 10 m zur Staatsstrasse. Die Verlegung des Ortsschildes nach Norden sollte nachwievor von der Gemeinde Patersdorf mit Nachdruck angestrebt werden. Der Umweltbericht wurde in den Ziff. 9.2 bis 9.8. umfassend überarbeitet.

7.) Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf - vom 06.04.2021:

Die Ableitung des Oberflächenwassers in 2 getrennten Bereichen wird akzeptiert. Der südwestliche Teil kann in die bestehende Kanableitung eingeleitet werden. Eine Prüfung und Berechnung und Bemessung der Ableitungen wird im Rahmen der Erschliessungsplanung durchgeführt.

Der grössere und tiefer liegende nordöstliche Teil des Baugebiets wird in ein Regenrückhaltebecken entwässert und nach Osten abgeleitet. Dazu wird ein separates wasserrechtlichen Verfahren durchgeführt. Diese Vorgehensweise ist in Ziff. 4.3.7.- dargestellt.

8.) Stellungnahme LRA Regen - Strassenverkehrsbehörde vom 30.04.2021:

Die Fachstelle verweist auf eine ausreichend ausgestattete Ausbildung des neuen Kreuzungspunktes mit der ST 2136. Der Wirtschaftsweg zur Ausgleichsflächen wird, analog zum Strassenbauamt, abgelehnt. Die Versetzung der Fussgängerampel befürwortet.

Eine Beurteilung und Bewertung kann erst nach dem Vorliegen eines Ergebnisses zum 20 m - Anbauverbot erfolgen.

9.) Stellungnahme ZAW Donau Wald vom 24.03.2021:

Die Abfallentsorgungsgesellschaft weist vorsorglich darauf hin, dass die vier am östlichen Rand gelegenen Parzellen Ihre Abfallentsorgungseinheiten nur am westlichen Wendehammer aufstellen können.

Eine Festsetzung im Deckblatt ist u.E. nicht erforderlich.

Seite 5 : Schreiben an Gemeinde Patersdorf vom 01.03.2022 – BBPL "WA Marteräcker-Erweiterung I"-Patersdorf

10.) Brandschutzdienststelle Landkreis Regen vom 27.03.2021:

Der Kreisbrandmeister gibt in seiner umfangreichen Stellungnahme zahlreiche Feststellungen und Hinweise an. In Bezug auf die Löschwasserversorgung muss die Grundversorgung in einem Umfang von 48 m³/h über 2 Stunden gewährleistet sein.

Die Zufahrten und Strassen müssen auf den Feuerwehreinsatzverkehr ausgelegt sein.

Abwägungsvorschlag: **Zur Löschwasserversorgung wird in einem eigenen Unterpunkt „Löschwasserversorgung“ die Grundversorgungsvorgabe mit 48 m³/h über 2 Stunden angegeben.**

Von Seiten der Gemeinde wurde in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr die Lage von 2 zusätzlichen Überflurhydranten angegeben. Diese werden im Bebauungsplan dargestellt und erläutert.

Die Ausbildung der Fahrstrassen zur Nutzung durch die Feuerwehr ist bereits in Ziff. 4.3.7 beschreiben.

Die geplanten Überflurhydranten sind im Bebauungsplan dargestellt und in Ziff. 6.4.7 erläutert.

11.) Stellungnahme bayernwerk netz vom 15.04.2021:

Der Stromversorger weist auf vorhandenen Leitungstrassen (Strom, Gas) im Baugebiet hin. Diese werden in der Erschliessungsplanung aufgenommen und berücksichtigt.

12.) Keine Bedenken äusserten folgende Fachstellen:

- Amt f. Landwirtschaft und Forsten – Stellungnahme Forsten vom 30.04.2021
- Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege – Stellungnahme vom 06.04.2021 - Hinweise
- Amt f. Landwirtschaft und Forsten – Stellungnahme Landwirtschaft vom 27.04.2021
- Waldwasser – Stellungnahme vom 26.02.2021
- IHK Niederbayern Passau – Stellungnahme vom 22.04.2021
- Deutsche Telekom – Stellungnahme vom 01.04.2021

Wir hoffen Ihnen hiermit gedient zu haben.

Mit freundlichen Grüßen



ARCHITEKT J.- P. WEBER Stadtplaner
ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE WEBER PARTGMBB