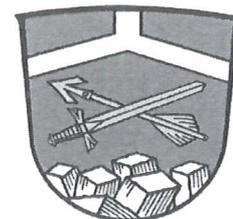


**Beglaubigter Auszug aus dem Beschlußbuch  
des Gemeinderats Patersdorf  
39. Sitzung in der Wahlperiode 2020 – 2026**



Mitglieder des Gemeinderats: 13

**Sitzungstag: 13. Juli 2023**

<b>6. Bauleitplanung Baugebiet Marteräcker;</b>
<b>a) Behandlung Stellungnahmen erneute Auslegung, Billigung neue Fassung und Beschluss weitere Auslegung Deckblatt 16 Flächennutzungsplan.</b>
<b>b) Änderung nach Auslegung, Billigung neue Fassung und Beschluss über weitere Auslegung Bebauungsplan.</b>
<b>Anwesend: 9    Beschlüsse siehe unten</b>

**a) Behandlung Stellungnahmen erneute Auslegung, Billigung neue Fassung und Beschluss weitere Auslegung Deckblatt 16 Flächennutzungsplan.**

Bezug: GR-Beschl. Nr. 5 vom 06.04.2023, TOP Nr. N 1 e) vom 29.06.2023

In der Zeit vom 25.04.2023 bis 25.05.2023 lag das Deckblatt 16 zum FINPI. i. d. F. des Änderungsentwurfs Nr. 3 vom 30.03.2023 öffentlich aus (Bekanntmachung vom 11.04.2023) und die Fachstellen wurden ein weiteres Mal beteiligt.

Bedenken der Öffentlichkeit waren wiederum nicht zu verzeichnen. Es ging folgende Stellungnahmen der Fachstellen zum gemeindlichen Schreiben vom 11.04.2023 ein:

- Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde; Schreiben vom 15.05.2023
- Landratsamt Regen, Techn. Umweltschutz; Schreiben vom 23.05.2023
- Landratsamt Regen, Kreisbaumeister; Schreiben vom 24.05.2023
- Gesundheitsamt Regen; Schreiben vom 17.04.2023
- Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde; Schreiben vom 05.05.2023
- Regionaler Planungsverband; Schreiben vom 08.05.2023
- „Vermessungsamt Zwiesel“; Schreiben vom 12.04.2023
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf; Schreiben vom 24.04.2023
- Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf; Schreiben vom 20.04.2023
- ZAW; Schreiben vom 12.05.2023
- Bayernwerk Netz; Schreiben vom 08.05.2023
- Industrie- und Handelskammer; Schreiben vom 17.05.2023
- Handwerkskammer; Schreiben vom 12.04.2023

Aufgrund der Einwände des Kreisbaumeisters, der Regierung von Niederbayern (Flächensparmanager) und des Regionalen Planungsverbands wurde am 13.06.2023 eine Fachstellenbesprechung im Rathaus mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die Planungen zu überarbeiten sind (Bedarfsanalyse, ob ein Baugebiet solcher Größe überhaupt für Patersdorf erforderlich ist). Die erforderliche Bedarfsanalyse hat das Büro Weber zwischenzeitlich gefertigt.

Bezüglich der Einwände des H. Kreisbaumeisters, der Regierung von Niederbayern (Flächensparmanager) und des Regionalen Planungsverbandes Donau-Wald kann nun – unter Bezugnahme auf die Besprechung vom 13.06.2023 – berichtet werden:

Zu der vom Büro Weber verfassten „Bedarfsanalyse (Bedarfsplanung) und Alternativenbetrachtung“ gingen auf das gdl. e-Mail (Übersendung) vom 28.06./ 03.07.2023 ein:

- **Stellungnahme Kreisbaumeister vom 04.07.2023 (e-mail):**

„Die zuletzt mit Stellungnahme vom 24.05.2023 dargelegten und in unserer Besprechung vom 13.06.2023 erörterten Planungsmängel werden in der gegenständlichen Ergänzung umfassend aufgegriffen und in angemessener Weise behandelt. Mit den Darlegungen besteht Einverständnis. Die in unserer Stellungnahme vom 24.05.2023 geäußerten Bedenken und Anregungen wurden angemessen berücksichtigt.

Die gegenständliche Ergänzung stellt eine umfassende und wesentliche Änderung der bisherigen Begründung dar. Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB ist daher eine erneute Auslegung der Planung erforderlich.“

- **Regierung von Niederbayern, Flächensparmanager; Schreiben/ e-mail vom 10.07.2023**

Die Planungsunterlagen sind für eine erneute Auslegung geeignet. Die Bedarfsanalyse entspricht den Vorgaben und wurde umfassend geändert.

- **Regionaler Planungsverband Donau-Wald**

Es wurde nicht geantwortet.

Der Gemeinderat Patersdorf **beschließt:**

<b>Dafür: 9    Dagegen: 0</b>
-------------------------------

Behandlung Stellungnahmen (Würdigung und Abwägung) Deckblatt Nr. 16 Marteräcker Erweiterung I

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen nimmt der Gemeinderat gemäß der **beiliegenden** Zusammenstellung des Büros Weber vom 07.07.2023 vor und die Abwägungsgründe (Abwägungsvorschlag) werden vollinhaltlich übernommen und zum Bestandteil dieses Beschlusses **erklärt**.

Der Gemeinderat Patersdorf **beschließt:**

<b>Dafür: 9    Dagegen: 0</b>
-------------------------------

Der Gemeinderat Patersdorf **nimmt Kenntnis** von der Änderung der Planung des Deckblatt-Entwurfs Nr. 16 zum Flächennutzungsplan Marteräcker-Erweiterung incl.

- des neuen schalltechnischen Gutachtens (immissionsschutzrechtlichen Bereichs) des Ing.Büros Eigenschenk vom 13.03.2023
- des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags des Büros Team Umwelt Landschaft, Deggendorf, vom 27.03./ 19.04.2023 und neu:
- der Bedarfsanalyse und Alternativenbetrachtung i. d. F. vom 01.07.2023.

Der Gemeinderat **billigt** diesen neuen Entwurf in der vorliegenden Ausführung und **stimmt** einer neuen Auslegung vollumfänglich **zu**.

**b) Änderung nach Auslegung, Billigung neue Fassung und Beschluss über weitere Auslegung Bbauungsplan.**

Bezug: GR-Beschl. Nr. 6 vom 01.06.2023

Analog zum Flächennutzungsplan-Deckblatt ist für die Bauleitplanung „Bbauungsplan“ die „Bedarfsanalyse und Alternativenbetrachtung“ mit in die Planung aufzunehmen. Aufgrund der neuerlichen Änderung/ Ergänzung der Planunterlagen ist noch einmal eine öffentliche Auslegung mit Fachstellenbeteiligung erforderlich und somit durchzuführen.

Der Beschluss Nr. 1 bei Tagesordnungspunkt 6 vom 01.06.2023 wird in diesem Zusammenhang noch einmal gefasst:

**Dafür: 9    Dagegen: 0**

**Beschluss:**

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen **nimmt** der Gemeinderat gemäß der **beiliegenden** Zusammenstellung des Büros Weber vom 30.05.2023 vor und die Abwägungsgründe (Abwägungsvorschlag) werden vollinhaltlich **übernommen** und zum Bestandteil dieses Beschlusses **erklärt**.

Der Gemeinderat Patersdorf **beschließt**:

**Dafür: 9    Dagegen: 0**

Der Gemeinderat Patersdorf **nimmt Kenntnis** von der Änderung der Planung des Entwurfs des Bebauungsplans Marteräcker-Erweiterung incl.

- des neuen schalltechnischen Gutachtens (immissionsschutzrechtlichen Bereichs) des Ing.Büros Eigenschenk vom 13.03.2023
- des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags des Büros Team Umwelt Landschaft, Deggendorf, vom 27.03./ 19.04.2023 und neu:
- der Bedarfsanalyse und Alternativenbetrachtung i. d. F. vom 01.07.2023.

Der Gemeinderat **billigt** diesen neuen Entwurf in der Ausführung der neuesten Variante vom 13.07.2023 und **stimmt** einer neuen Auslegung vollumfänglich **zu**.

Schriftführer  
gez.: Leidl  
Verwaltungsamtsrat

Vorsitzender  
gez.: Muhr  
1. Bürgermeister

**Die Richtigkeit des Auszuges beglaubigt:**

Patersdorf, den 14. Juli 2023

I. A.   
- Leidl -



Architekten + Ingenieure WEBER Allersdorf 26 / 94262 Kollnburg

GEMEINDE PATERSDORF

Martinsplatz 10  
94 560 Patersdorf

07.07.2023 jpw, rp

**2019-032**

Betrifft : **DBL. 16 - FLNPL PATERSDORF „WA MARTERÄCKER – ERWEIT. I“**  
Hier : Stellungnahmen zur erneuten Fachstellenbeteiligungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zur erneuten Fachstellenbeteiligung von Ihnen übergebenen 3 Stellungnahmen der eingeschalteten Fachstellen haben wir zur Kenntnis genommen.

1.) Stellungnahme LRA Regen - Kreisbaumeister vom 24.05.2023:

Der Kreisbaumeister kritisiert weiterhin die nicht ausreichende Auseinandersetzung mit der Bedarfsermittlung, die fehlende nachvollziehbare Ermittlung der bebaubaren Flächen sowie die fehlende Betrachtung sonstiger Entwicklungspotentiale. Ihm fehlen konkrete Statistiken, statische Erhebungen etc. Zudem moniert er, dass eine Darlegung der wesentlichen Auswirkungen nach § 2a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB weiterhin in den Unterlagen nicht enthalten ist und insbesondere nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB einzugehen ist. Eine Abstimmung mit dem Sachgebiet 30 vor einer erneuten Auslegung empfiehlt der Kreisbaumeister.

**Abwägungsvorschlag:**

**Die Bedarfsermittlung und die Auswirkungen werden in den Unterlagen mit statischen Werten etc. erweitert und konkretisiert.**

**Die Darlegung der wesentlichen Auswirkungen werden in den Unterlagen ergänzt.**

2.) Stellungnahme LRA Regen - Umweltamt SG 22 – Umweltschutz vom 23.05.2023:

Die Fachstelle moniert, dass in der Umweltprüfung zum Schutzgut Mensch und auch in Ziff. 9.4 die weiterhin notwendigen Lärmschutzmaßnahmen laut überarbeitetem Lärmgutachten nicht genannt werden. Weiterhin stört sich die Fachstelle an der Systematik der Darstellung zwischen Begründung und Umweltbericht.

**Abwägungsvorschlag:**

**Die passiven Lärmschutzmaßnahmen werden in der Umweltprüfung beim Schutzgut Mensch und in Ziff. 9.4 ergänzt. Zudem wird die geforderte Umstrukturierung umgesetzt.**

---

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbB

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

Marktplatz 10  
94239 RUHMANSFELDEN  
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

### 3.) Stellungnahme LRA Regen - Umweltamt SG 22 – Untere Naturschutzbehörde vom 15.05.2023:

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde ausgiebig die Massnahmen für den Ausgleich der entfallenden Biotopflächen und die grünordnerischen Belange besprochen, geplant und abgeklärt. Die Fachstelle gibt ihr Einverständnis, wenn folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Begründung der Deckblattänderung ist schlüssig auszuführen und zu konkretisieren
- Beschreibung der vorhandenen Nutzung (4.4.2, 4.3.4) ist nicht richtig und muss geändert werden
- Vorkommen von besonders, aber auch streng geschützte Arten nach § 44 BNatSchG kann nicht ausgeschlossen werden. Potentiell betroffenes Artenspektrum ist anzugeben.
- Alternative Planungsmöglichkeiten Gründe für getroffene Wahl bei Betrachtung des Gemeindegebietes darlegen.

#### **Abwägungsvorschlag:**

**Die Begründung wird noch geringfügig ergänzt bzw. angepasst.**

**Die Beschreibung der vorhandenen Nutzung wird überarbeitet.**

**Das mit der saP beauftragte Büro Team Umwelt und Landschaft kam in ihrer saP vom 27.03.2023 zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben sich Auswirkungen auf die europarechtlich geschützte Arten Fledermäuse, Reptilien, Vögel sowie Haselmaus möglich sind (worst-case Betrachtung). Durch die festgesetzten eingriffsminimierenden und vorgezogenen Maßnahmen werden potenzielle Beeinträchtigungen für die Arten und Artengruppen soweit minimiert, dass die ökologische Funktion gewahrt wird, sodass es zu keinen Verschlechterungen des Erhaltungszustandes der lokalen Population dieser Artengruppen kommt. In die Unterlagen werden die im Gutachten getroffenen Aussagen sowie notwendigen Maßnahmen zusammenfassend eingearbeitet. Die genaue Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan.**

**Das Aufzeigen der Planungsalternativen ist in Ziff. 5.5. bereits berücksichtigt (Forderung Kreisbaumeister), wird aber weiter u.a. hinsichtlich des gesamten Gemeindegebietes konkretisiert.**

### 4.) Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 05.05.2023:

Die Bedarfsermittlung wird als nicht ausreichend erachtet, die Unterlagen sollen weiter konkretisiert werden.

#### **Abwägungsvorschlag:**

**Die Bedarfsermittlung wird hinsichtlich konkreter Zahlen und auch hinsichtlich Leerstände überarbeitet. Weitere mögliche Festsetzung können auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht festgesetzt werden, dies kann erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschehen.**

### 5.) Stellungnahme Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 08.05.2023:

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

#### **Abwägungsvorschlag:**

**Der Abwägungsvorschlag zu Ziff. 4.) kann wortgleich übernommen werden.**

#### 6.) Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Passau – Straßenbauamt vom 20.04.2023

Die Anbauverbotszone von 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der St 2136 ist zu beachten. Der Begriff Bundesstraße ist durch Staatsstraße zu korrigieren.

Hinweis auf Grenzwertüberschreitungen laut des immissionstechnischen Berichtes. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat Gemeinde/Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Auch zukünftige Ansprüche werden abgelehnt werden.

Die Planung des Anschlusses ist mit dem Staatlichen Bauamt einvernehmlich abzustimmen und eine Vereinbarung abzuschließen. Forderung einer Linksabbiegespur auf Kosten der Gemeinde.

Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die vom Staatlichen Bauamt zu vertretende Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.

#### **Abwägungsvorschlag:**

**Die Anbauverbotszone wird in den Unterlagen angepasst. Die weiteren Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.**

#### 9.) Keine Bedenken äußerten folgende Fachstellen:

- Landratsamt Regen - Gesundheitsamt – Stellungnahme vom 17.04.2023
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Außenstelle Zwiesel – Stellungnahme vom 12.04.2023
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Stellungnahme vom 24.04.2023
- Bayernwerk Netz GmbH – Stellungnahme vom 08.05.2023
- ZAW Donau-Wald – Stellungnahme vom 12.05.2023
- IHK Niederbayern – Stellungnahme vom 17.05.2023
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz – Stellungnahme vom 12.04.2023

Wir hoffen Ihnen hiermit gedient zu haben.

Mit freundlichen Grüßen



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

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

30.05.2023 jpw, rp

**2019-032**

Betrifft : **BEBAUUNGSPLAN „WA MARTERÄCKER-ERWEITERUNG I“**  
Hier : Stellungnahme zu den 2. Fachstellenbeteiligungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zur erneuten Fachstellenbeteiligung von Ihnen übergebenen Stellungnahmen der eingeschalteten Fachstellen haben wir zur Kenntnis genommen und folgendermaßen bewertet.

1.) Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 25.08.2022:

Die Fachstelle hält ihre Bedenken, trotz erfolgter Einarbeitung hinsichtlich Bedarfsermittlung etc., aufrecht. Dies wird mit nachfolgenden Argumenten begründet.

- Bedarf für ein Baugebiet in dieser Größenordnung ist aus der vergangenen bzw. vorausgerechneten Bevölkerung nicht abzuleiten und ist nach wie vor nicht in den Unterlagen dargelegt.
- Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe ist nicht erfüllt.
- Annahme vieler Gemeinden, vermehrtes Angebot an Baugrundstücken führe zu steigender Bevölkerungszahl ist im vorliegenden Fall nicht richtig. Durch die Bautätigkeit der letzten Dekade kein wesentlicher Bevölkerungszuwachs generiert werden konnte. Indiz, dass der angenommene Bedarf zu hoch ist. Darüber hinaus führen erfüllte Wohnwünsche am Ortsrand auch dazu, dass potenzielle Nachnutzer für leerstehende Immobilien im Bestand verloren gehen.
- Zudem noch leere Grundstücke vorhanden und Aussagen zu Leerstand erfolgt nicht. Strategie aufzeigen, wie diese Potenziale nutzbar gemacht werden sollen.
- Abschnittsweise Erschließung und Bauverpflichtung werden für erforderlich gehalten.

**Abwägungsvorschlag:**

**Die Bedarfsermittlung wird hinsichtlich konkreter Zahlen und auch hinsichtlich Leerstände überarbeitet. Auf eine Ausweisung von mehreren Bauabschnitten wird von der Gemeinde verzichtet. Es wird ein Bauzwang auf 5 Jahre vorgesehen. Eine Festsetzung dieses kann in der Bauleitplanung nicht erfolgen. Dies hat im Zuge der Notarverträge beim Grundstücksverkauf zu erfolgen. Ein Hinweis bzgl. des Bauzwangs wird in die Unterlagen mitaufgenommen.**

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbH

ALLERSDORF 26                      Marktplatz 10  
94262 KOLLNBURG                94239 RUHMANSFELDEN  
  
FON: 09929 95778-0              FON: 09929 95778-0  
FAX: 09929 95778-49            FAX: 09929 95778-99  
info@arch-ing-weber.de         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 30.05.2023 – BBPL "WA Marteräcker-Erweiterung I"-Patersdorf

2.) Stellungnahme Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 29.08.2022:

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 24.08.2022:

Der Kreisbaumeister weist darauf hin, dass die Festsetzung einer Duldungspflicht im Bebauungsplan unzulässig ist.

Weiterhin merkt er an, dass im Plan für Parzelle 1 eine Garage dargestellt wird, aber keine Baufläche, dies ist anzupassen.

Empfehlung die Firsthöhe bei den Pultdachbauten max. 1,50 m über der ansonsten zulässigen Wandhöhe anstatt 3,40 m zuzulassen, würde zu einem zusammenhanglosen Ortsbild und u. U. ausgehende Verschattung mit Beeinträchtigung für benachbarte Gebäude führen.

**Abwägungsvorschlag:**

**Die Duldungspflicht wird als Festsetzung gelöscht und unter Hinweise mitaufgenommen.**

**Die Planung wird u.a. bei Parzelle 1 komplett überarbeitet.**

**Die festgesetzten Firsthöhen für Pultdächer werden wie empfohlen abgeändert.**

4.) Stellungnahme LRA Regen - Umweltamt SG 22 – Umweltschutz vom 08.09.2022:

Die Fachstelle moniert das die Abhandlung der Umweltbelange beim Schutzgut Mensch in der Begründung und nicht im Umweltbericht erfolgt. Dies ist methodisch falsch und zu korrigieren. Das Ergebnis des Umweltberichtes bzw. die erforderlichen Maßnahmen sind planlich und/oder textlich festzusetzen. Bzgl. der getroffenen textlichen Festsetzungen werden folgende Anmerkungen getroffen:

- Ziff. 5.5.6 Schallschutz – aktiver Schallschutz ist zu streichen
- Zur besseren Lesbarkeit sind nur die Schalldämm-Maße für die Parzellen 1, 10 und 11 zu kennzeichnen und die erforderlichen Schalldämm-Maße festzusetzen.
- Für die Parzellen 1, 9, 10, 11, 12, 13 und 14 ergeben sich Überschreitungen der nächtlichen Orientierungswerte, folgendes Festsetzungsvorschlag: Grundrissorientierung für Schlaf- und Kinderzimmer für die Parzellen 1, 9, 10, 11, 12, 13 und 14; Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenster und/oder Balkontüren nach Westen oder Norden müssen jeweils ein zum Lüften geeignetes Fenster nach Osten oder Süden (im Schallschatten der Straße) aufweisen.
- Duldungspflicht für landwirtschaftliche Nutzung ist im Punkt Hinweise unterzubringen.
- Bzgl. der Rechtsicherheit der Kenntnisnahme der in Bezug genommenen DIN-Vorschriften Festsetzung aufnehmen (Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Patersdorf eingesehen werden.)

Planliche Festsetzungen:

Das Planzeichen mit der dreieckigen Linie ist bisher nicht beschrieben.

**Abwägungsvorschlag:**

**Der überarbeitete immissionstechnische Bericht des beauftragten Büros ifb Eigenschenk GmbH vom 13.03.2023 liegt vor und wird Bestandteil des Bebauungsplans und ersetzt den Bericht vom 13.09.2021. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet. Außerdem wird die Abhandlung der Umweltprüfung im Umweltbericht überarbeitet bzw. aufgenommen.**

noch zu 4.)

**Die genannten Änderungen der textlichen Festsetzungen werden wie vorgeschlagen in die Unterlagen mitaufgenommen.**

**Das Planzeichen mit der dreieckigen Linie wird als Anbauverbotszone in die Festsetzungen mitaufgenommen.**

5.) Stellungnahme LRA Regen - Umweltamt SG 22 – Untere Naturschutzbehörde vom 26.08.2022:

Die Fachstelle gibt ihr Einverständnis, wenn folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Begründung (4.1.) ist schlüssig auszuführen und zu konkretisieren
- Beschreibung der vorhandenen Nutzung (4.3.2) ist nicht richtig und muss geändert werden
- Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter muss immer auf alle betroffenen Bereiche im Geltungsbereich erfolgen
- Sämtliche Vermeidungsmaßnahmen für streng geschützte Arten sind zu benennen und festzusetzen
- Weitere Anmerkungen/Festsetzungen für die ökologische Ausgleichsfläche sind einzuarbeiten
- Unterlage zum Artenschutz von betroffenen Arten ist dem Umweltbericht beizufügen
- RRB ist entsprechend den Gestaltungsvorgaben herzustellen und trotzdem müssen die technischen Voraussetzungen für den Regenrückhalt im Gebiet erfüllt werden. Es muss naturnah gestaltet werden, um in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden zu können. Es muss überprüft werden, ob beide Voraussetzungen erfüllt werden können, um zu verhindern, dass das Becken nicht die Vorgaben für die naturnahe Gestaltung erfüllen kann und gegebenenfalls eine Ersatzfläche für die Ausgleichsfläche bereitgestellt werden müsste.
- Alternative Planungsmöglichkeiten sind in Bezug auf verschiedene planungsrelevante Aspekte und auch verschiedene Schutzgüter vergleichend gegenüberzustellen, falls noch nicht im FNP erfolgt
- Bei den Festsetzungen folgendes berücksichtigen:
  - o Bodenabstand mind. 15 cm bei Einfriedungen festsetzen (5.5.4)
  - o Max. Aufschüttungs- und Abgrabungshöhe festsetzen (5.5.7)
  - o Bei grünordnerischen Festsetzungen (7.1.1) ergänzen, dass Anteil an Bäumen oder Leitgehölze mind. 20 % erreichen muss
  - o Unter 7.1.5 sind die zu erhaltenden Bäume anders dargestellt als im Plan. Darstellung ist aneinander anzupassen.
  - o Auch bei den Gehölzpflanzungen ist die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial festzusetzen (7.4)

**Abwägungsvorschlag:**

**Die Begründung (4.1) und Beschreibung der vorhandenen Nutzung (4.3.2) sowie Schutzgutbewertung wird weiter ergänzt und überarbeitet.**

**Das mit der saP beauftragte Büro Team Umwelt und Landschaft kam in ihrer saP vom 27.03.2023 zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben sich Auswirkungen auf die europarechtlich geschützte Arten Fledermäuse, Reptilien, Vögel sowie Haselmaus möglich sind (worst-case Betrachtung). Durch die festgesetzten eingriffsminimierenden und vorgezogenen Maßnahmen werden potenzielle Beeinträchtigungen für die Arten und Artengruppen so weit minimiert, dass die ökologische Funktion gewahrt wird, sodass es zu keinen Verschlechterungen des Erhaltungszustandes der lokalen Population dieser Artengruppen kommt. In die Unterlagen werden die im Gutachten getroffenen Aussagen sowie notwendigen Maßnahmen konkret bei den grünordnerischen Festsetzungen sowie im Umweltbericht an den entsprechenden Stellen eingearbeitet. Das Gutachten wird beigelegt und Bestandteil des Bebauungsplanes.**

Seite 4 : Schreiben an Gemeinde Patersdorf vom 30.05.2023 – BBPL "WA Marteräcker-Erweiterung I"-Patersdorf

noch zu 5.)

**Bzgl. der naturnahen Gestaltung des RRB und Einhaltung notwendiger technischer Voraussetzungen für den Regenrückhalt sind nicht Teil der Bauleitplanung sondern erfolgen im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens.**

**Die Alternativenbetrachtung erfolgt ausführlich im üblichen Rahmen in den Unterlagen zum Flächennutzungsplan-Deckblatt und wird zusammenfassend in die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen mitaufgenommen.**

**Die genannten Anmerkungen zu den Festsetzungen (Bodenabstand Einfriedungen, Anteil an Bäumen, autochthones Pflanzmaterial, weitere Maßnahmen ökologische Ausgleichsfläche) werden in die Unterlagen an den entsprechenden Stellen eingearbeitet bzw. angepasst.**

**Die Darstellung der zu erhaltenden Bäume in der Planzeichnung bzw. Legende werden aneinander angepasst.**

**Eine maximale Aufschüttungs- und Abgrabungshöhe ist in den Unterlagen bereits enthalten.**

6.) Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Passau - Straßenbauamt vom 29.08.2022:

Die gesetzliche Anbauverbotszone wird nicht eingehalten und ist zu korrigieren. Die gewünschten OD-Schilder sind im Bebauungsplan eingetragen und als künftig rechtsgültig dargestellt, obwohl Regierung ein Versetzen abgelehnt hat. Die deutliche Überschreitung der Orientierungswerte im Schallschutz gemäß Gutachten sind zu beachten. Bei Realisierung der Linksabbiegespur rückt der Fahrbahnrand noch näher an die Bebauung, sodass später die Lärmbelastung sogar weiter erhöhen wird. Ein Abrücken der Bebauung von der Staatsstraße würde dem Schutz der später betroffenen Anlieger dienen. Die evtl. erforderliche Linksabbiegespur wurde in die Unterlagen mitaufgenommen, womit grundsätzlich Einverständnis besteht. Eine genaue Prüfung der Planung kann mangels angegebener Vermaßung und aufgrund des Maßstabes nicht erfolgen. Das Einverständnis zur vorgelegten Planung wird- aus o.g. Gründen nicht erteilt.

**Abwägungsvorschlag:**

**Die Anbauverbotszone wird in den Unterlagen korrigiert. Es erfolgt ein Abrücken der Bebauung im Bereich der Anbauverbotszone mit 25 m vom künftigen Fahrbahnrand der Staatsstrasse.**

**Die Linksabbiegespuren werden noch bemaßt. Der Immissionstechnische Bericht wurde überarbeitet und das Ergebnis (Maßnahmen bzgl. Verkehrslärm) wird entsprechend in die Unterlagen übernommen.**

**Die OD-Schilder bleiben in der Planung erhalten, da nach wie vor ein Versetzen der OD von der Gemeinde angestrebt wird. Da ein Versetzen der OD von der Regierung erst nach erfolgreicher Bebauung des Baugebietes weitergeprüft wird, werden die OD-Schilder als Hinweis in die Planunterlagen mitaufgenommen.**

7.) Stellungnahme LRA Regen - Straßenverkehrsbehörde vom 12.09.2022:

Mit den Maßnahmen Verlängerung des Gehweges auf der östlichen Straßenseite bis zur Schulstraße sowie der Verlegung der Fußgängerampel an die Schulstraße besteht weiterhin Einverständnis. Die zusätzliche Anbindung des Wirtschaftsweges wird weiterhin abgelehnt.

**Abwägungsvorschlag:**

**Auf die Anbindung des Wirtschaftsweges wird verzichtet.**

Seite 5 : Schreiben an Gemeinde Patersdorf vom 30.05.2023 – BBPL "WA Marteräcker-Erweiterung I"-Patersdorf

#### 8.) Stellungnahme Brandschutzdienststelle Landkreis Regen – Kreisbrandmeister vom 11.09.2022

Der Kreisbrandmeister gibt in seiner umfangreichen Stellungnahme zahlreiche Feststellungen und Hinweise an. Es wurden Anmerkungen bei der Löschwasserversorgung und den Zufahrten ergänzt.

Punkt Löschwasserversorgung: Die beiden Überflurhydranten können in deren Art und Lage bestätigt werden. Für die Parzellen 1 bis 4 geht die Art, Standort und Ausführung der Löschwasserversorgung nicht hervor bzw. ob diese vermutlich über bereits vorhandene Hydranten der bestehenden Erschließungsstraße „Marteräcker“ sichergestellt ist. Die abschließende korrekte Umsetzung der Löschwasserversorgung liegt daher in der Verantwortung der Gemeinde.

Punkt Zufahrt: Empfehlung bei Sackgassen über 50 m einer Wendeanlage. Vorliegende Stichstraße ist über 50 m lang und ohne Wendemöglichkeit, aufgrund der geplanten bzw. zulässigen Bebauung (Wohngebäude mit max. zulässiger Wandhöhe 7,50 m 2. Rettungsweg über Steckleiter sichergestellt kann auf die Notwendigkeit eines Wendehammers für die Feuerwehr abgesehen werden.

#### **Abwägungsvorschlag:**

#### **Ergänzung der Unterlagen um die Löschwasserversorgung im Bereich der Parzellen 1 bis 4.**

#### 9.) Keine Bedenken äußerten folgende Fachstellen:

- Landratsamt Regen - Gesundheitsamt – Stellungnahme vom 03.08.2022
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Außenstelle Zwiesel – Stellungnahme vom 02.08.2022
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Stellungnahme vom 16.08.2022
- Bayernwerk Netz GmbH – Stellungnahme vom 10.08.2022 (Hinweis auf Bereitstellung einer Grundstücksfläche für benötigte Trafostation)
- ZAW Donau-Wald – Stellungnahme vom 06.09.2022
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz – Stellungnahme vom 31.08.2022

Wir hoffen Ihnen hiermit gedient zu haben.

Mit freundlichen Grüßen



ARCHITEKT J.- P. WEBER Stadtplaner

ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE WEBER PARTGMBB